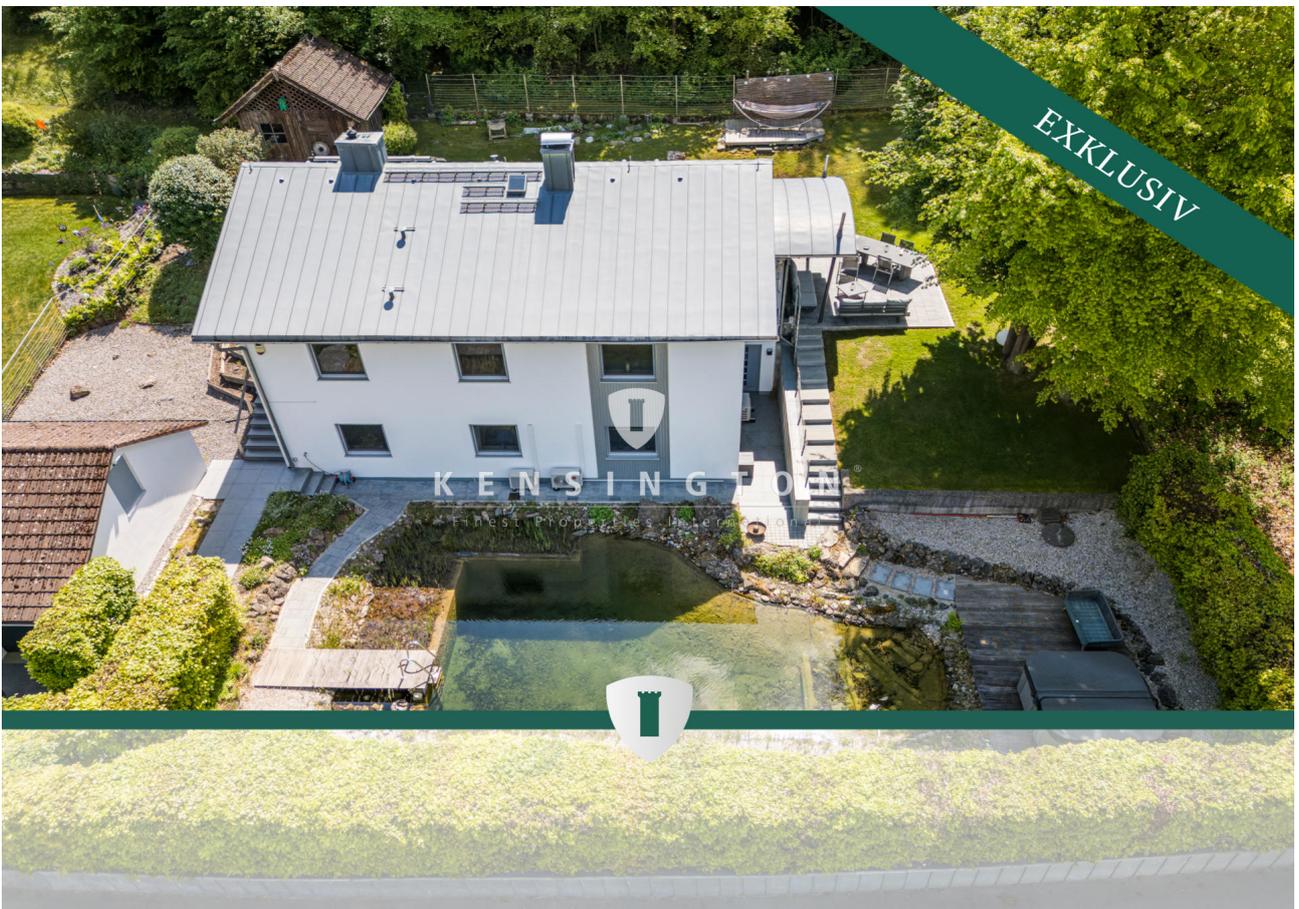




**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Luxuriöses Einfamilienhaus mit Naturschwimmteich vor den Toren Regensburgs!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_907	<b>Datum:</b>	08.08.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Ort:</b>	93152 Nittendorf	<b>Verfügbar ab:</b>	Ab sofort
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	914,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	899.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-22
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1980
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	99.96 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b> KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	<b>Name:</b>	Maximilian Ottow
<b>Straße:</b> D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b> 017632867756	<b>E-Mail:</b>	maximilian.ottow@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrer persönlichen Oase des Luxus! Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Komfort, Eleganz und Innovation auf höchstem Niveau und bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohn- und Wohlfühlerlebnis.

Diese exklusive Immobilie liegt eingebettet in eine idyllische Umgebung, umgeben von malerischer Natur und absoluter Privatsphäre. Der angrenzende Wald bietet Ihnen nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen.

Dieses 190 m<sup>2</sup> große, modernisierte Einfamilienhaus befindet sich auf einem 914 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wird mittels Öl-Zentralheizung beheizt. Die Heizungsanlage wurde 2012 erneuert und 2024 umfangreich modernisiert.

Sie treten ein und werden von einer großzügigen Diele empfangen. Hier finden Sie einen hochwertigen Einbauschränk mit einer Holzverkleidung direkt aus Österreich. Von hier aus gelangen Sie bequem zum Home-Office, ins Gäste-WC, zur Speisekammer, zur Verbindung ins Untergeschoss und zum Wohnbereich.

Auch für Ihre Gäste wird der Aufenthalt zu einem unvergesslichen Erlebnis. Das Gäste-WC verfügt über eine beheizte, selbstöffnende Toilette mit Reinigungsfunktion und bietet höchsten Komfort und Hygiene.

Die vollausgestattete Markenküche von dem Hersteller Leicht ist das Herzstück des Hauses und beeindruckt mit einer Kochinsel und einer hochwertigen Bora-Dunstabzugshaube. Der Side-by-Side Kühlschrank mit Eis- und Wassersystem und magic door von LG sorgt jederzeit für erfrischende Getränke und rundet die Ausstattung ab.

Der großzügige und offene Wohnbereich mit Wintergarten beeindruckt mit einem modernen Design und bietet dank bodentiefer Fenster einen atemberaubenden Blick in den Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die neu angelegte Terrasse.

Der Rondo-Ofen im Wohn- und Essbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden am knisternden Feuer ein.

Ebenso bietet sich die Möglichkeit, eine großzügige Essecke zwischen Küche und Wohnzimmer einzurichten.

Im Untergeschoss finden Sie drei etwa gleich große Schlafzimmer, die derzeit als Ankleide-, Schlaf- und Fitnesszimmer genutzt werden.

Treten Sie ein in Ihr persönliches Spa-Paradies! Das großzügige und im Jahr 2022 modernisierte Badezimmer beeindruckt mit einer Sauna und einer bodentiefen Dusche, die pure Entspannung versprechen. Ein direkter Zugang zum hauseigenen Schwimmteich und Jacuzzi lässt Sie den Alltag vergessen und ermöglicht Ihnen ein einzigartiges Wellnesserlebnis.

Das geräumige Schlafzimmer lädt zum Träumen und Entspannen ein und bietet mit einer integrierten Klimaanlage stets angenehme Temperaturen.

Für Ihre Sicherheit und Ihren Komfort ist bestens gesorgt. Eine Alarmanlage im gesamten Haus, teilweise gesicherte Fenster sowie eine Doppelgarage mit zwei elektrisch angetriebenen Schwingtoren bieten Ihnen ein Höchstmaß an

Sicherheit. Die Kameraüberwachung im Außenbereich gewährleistet zusätzliche Sicherheit rund um die Uhr.

Für genügend Stauraum ist gesorgt, so können Sie Ihre Habseligkeiten im großen Dachboden im Haus oder im Speicher der Garage lagern.

Diese außergewöhnliche Immobilie ist ein wahres Juwel, das Ihnen ein Leben in Luxus und Komfort ermöglicht. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen und vereinbaren Sie noch heute einen exklusiven Besichtigungstermin.

--- WEITERE INFORMATIONEN, BILDER UND DIE GRUNDRISSE ERHALTEN SIE AUF NACHFRAGE! ---

## Lage:

---

Besonders die Lage - nur 15 km westlich von Regensburg - macht das Wohnen in Nittendorf attraktiv. Gerade für junge Leute und Familien bietet sich hier der optimale Kompromiss zwischen dem Leben in der Metropole Regensburg und dem ruhigeren naturnäheren Landleben.

Innerhalb von nur knapp 15 Autominuten befindet man sich im Zentrum von Regensburg. Nicht allein deshalb zählt die aufstrebende Marktgemeinde mittlerweile knapp 10.000 Einwohner.

Profitieren Sie von einer idealen Nahversorgung und Infrastruktur! Diverse Geschäfte, Drogeriemarkt, Fitnessstudio, Grundschule, Banken, Ärzte, Apotheke etc. erreichen Sie innerhalb weniger Minuten.

Der Bahnhof kann problemlos zu Fuß erreicht werden. Die Fahrzeit mit der Bahn bis zum Hauptbahnhof Regensburg beträgt lediglich 13 Minuten.

Nittendorf ist eine Wohngemeinde, die dank verschiedener Buslinien sehr gut an das Oberzentrum Regensburg angeschlossen ist.

Eine direkte Anschlussstelle an die Autobahn A3 ist ebenso gegeben, wie die Anbindung an die Bundesstraße B8. So lassen sich neben der Metropole Regensburg auch die Städte Schwandorf, Kelheim und Nürnberg rasch erreichen.

## Ausstattung:

---

- MASSIVBAUWEISE MIT HOCHWERTIGEN MATERIALIEN
- 190 QM WOHNFLÄCHE AUFGETEILT AUF 5 ZIMMER
- HOCHWERTIGER PARKETT- UND FLIESSENBDEN
- ERNEUERUNG DER ÖL-ZENTRALHEIZUNG IN 2012 - MODERNISIERUNG IN 2024

- SOLARTHERMIE
- FUSSBODENHEIZUNG IM ERDGESCHOSS UND BADEZIMMER VON 2002
- KLIMAAANLAGE DER FIRMA LG IN WOHN- UND SCHLAFZIMMERN
- NEUE 3-FACH VERGLASTE HOLZFENSTER (2012) MIT INSEKTENSCHUTZ
- EXKLUSIVE EINBAUKÜCHE (LEICHT) MIT MARKENGERÄTEN
- KOCHINSEL MIT INTEGRIERTER BAR UND BORA MARKENGERÄT
- SIDE-BY-SIDE KÜHLSCHRANK MIT MAGIC DOOR
- WELLNESSBADEZIMMER ERNEUERT 2022 MIT KLAFS SAUNA
- GROSSZÜGIGE RAIN-SHOWER-DUSCHE
- WHIRLPOOL FÜR 6 PERSONEN
- EINMALIGER NATURSCHWIMMTEICH
- UNEINSEHBARES GRUNDSTÜCK MIT DIREKTEM WALDZUGANG
- GRÜNBECK ENTHÄRTUNGSANLAGE
- ALARMANLAGE FÜR MAXIMALE SICHERHEIT UND 5 ÜBERWACHUNGSKAMERAS
- HOCHSICHERHEITSTÜR MIT FINGERPRINTSENSOR
- ELEKTRISCHE JALOUSIEN
- ELEKTRISCHE MARKISE - SELBSTREINIGEND & WASSERDICHT
- DOPPLGARAGE MIT ZWEI ELEKTRISCH ANGETRIEBENEN SCHWINGTOREN
- UMFANGREICHE MODERNISIERUNGEN ZWISCHEN 2021 & 2024

## **Sonstiges:**

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie

erreichen mich unter der Telefonnummer: 0176 32867756

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

---

Drohne - Südseite



Eingangsbereich



Office - Erdgeschoss



Traumhafte Küche mit Insel



Wohnbereich



Wohn-, Ess- & Küchenbereich



Ankleidezimmer



Badezimmer mit Doppelwaschtisch



Sauna & Dusche



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel - Kinderzimmer



Jacuzzi & Naturschwimmteich



Weitere Informationen\_Regensburg(2)



**KENSINGTON**  
Finest Properties International