

Nittendorf / Thumhausen

# Traumhaftes Wohnhaus mit großem Ausbaupotenzial!

Objektnummer: 24119017



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.215 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24119017
Wohnfläche	ca. 245 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	302.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

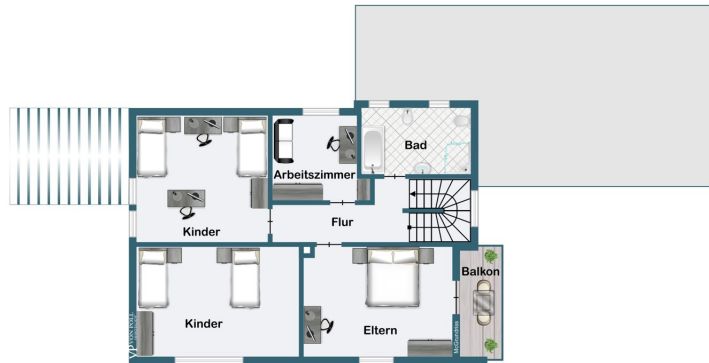
## Die Immobilie

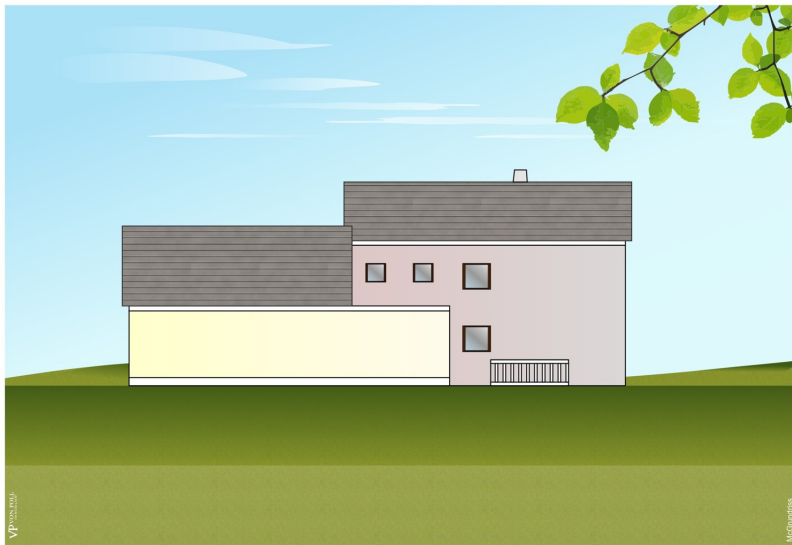


Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses eindrucksvolle Wohnhaus aus dem Jahr 1966 wurde 1979 durch einen großzügigen Anbau und umfassende Modernisierungsmaßnahmen erweitert. Mit einer Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 8 Zimmer, bietet es mehr als genug Platz für Ihre Wohnräume. Einladender Eingangsbereich und Parkmöglichkeiten: Schon der weitläufige Einfahrtsbereich wird Sie begeistern: Er führt zu einer geräumigen Doppelgarage und einem großen Vorhof, der zusätzlichen Platz für mehrere Fahrzeuge bietet. Hier finden Sie genügend Raum für alle Autos Ihrer Familie oder Besucher. Vielseitige Ausbauoptionen: Das noch ungenutzte Dachgeschoss bietet enormes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Nach der aktuellen Aufteilung könnte der geräumige Anbau mit minimalen Umbaumaßnahmen in eine eigenständige Einliegerwohnung mit drei Zimmern und Zugang zu einem eigenen Terrassenbereich umgewandelt werden. Alternativ eignet sich dieser lichtdurchflutete Raum perfekt als Büro, Homeoffice oder Gästebereich. Zahlreiche, wandhohe Einbauschränke und Regalsysteme bieten bereits jetzt viel Stauraum für Ihre Bedürfnisse, sei es für Büroarchive oder Aktenlagerung. Ein Badezimmer mit Dusche befindet sich bereits im Gangbereich, und ein weiteres könnte im Anbau problemlos integriert werden. Stilvolle Innenausstattung und großzügige Räume: Ein eleganter Treppenaufgang mit wertigen Steinstufen führt zur rustikalen, massiven Holzeingangstür. Der großzügige Dielenbereich bietet Zugang zum Anbau mit seiner weitläufigen Wohn- und Bürofläche. Rustikale, massive Einbauschränke bieten hier viel Stauraum für Garderobe und andere Utensilien. Das lichtdurchflutete Gästebad mit Tageslicht, Dusche und WC befindet sich ebenfalls im Dielenbereich. Komfortables Wohnen im Haupthaus Das Haupthaus beeindruckt mit seinen großzügigen Räumen, die ein luxuriöses Wohngefühl vermitteln. Das weitläufige Esszimmer bietet Platz für einen großen Esstisch, an dem alle Familienmitglieder gemütliche Abende verbringen können. Die große Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und bietet zudem Platz für einen kleinen Esstisch sowie einen praktischen Abstellraum für Haushaltsutensilien. Elegantes Wohnzimmer und traumhafter Außenbereich Das geräumige Wohnzimmer mit seinen zahlreichen großen Fensterelementen schafft eine einladende Wohnatmosphäre. Der edle Parkettboden verleiht dem Raum eine stilvolle Optik und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten für eine große Couch- und Wohnlandschaft. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige, umlaufende Südterrasse mit herrlichem Blick auf den gepflegten Gartenbereich. Die verschiedenen Ebenen des Gartens bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, und der obere Gartenbereich lädt mit einer weiteren Sitzgelegenheit zum Verweilen ein, während Sie den Weitblick über die angrenzenden Felder genießen. Erholsames Obergeschoss und vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten: Das elegante Treppenhaus mit Steinfliesentreppe führt in das erste Obergeschoss, wo sich das große Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet befindet. Vier weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein großes Elternschlafzimmer mit Balkon und drei Kinderzimmer, die alternativ auch als Arbeitszimmer genutzt werden können. Potenzial für ein wunderschönes Dachstudio Das Dachgeschoss könnte nachträglich zu einem traumhaften Dachstudio ausgebaut werden und bietet weiteres Potenzial für individuellen Wohnraum. Das vollständig unterkellerte Untergeschoss umfasst neben einem Waschraum auch ein helles Bügel- und Nähzimmer oder Hobbyraum. Weitere Räume können als Werkstatt oder Lagerräume individuell genutzt werden. Insgesamt bietet dieses wunderschöne Haus mit seiner großzügigen Wohnfläche und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten enormes Potenzial für individuelle Raumgestaltung und komfortables Wohnen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den unzähligen Möglichkeiten dieses Hauses verzaubern und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume in Thumhausen. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses Traumhaus zu besichtigen und zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 21.09.24 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 15.09.24 von 11.00 Uhr bis 13.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

- Großzügige Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup> auf 8 Zimmer verteilt.
- Erweiterungspotenzial: Unausgebautes Dachgeschoss bietet weiteren Wohnraum.
- Geräumiger Anbau: Möglichkeit zur eigenständigen Einliegerwohnung oder zusätzlichem Büro/Homeoffice.
- Doppelgarage: Viel Platz für mehrere Fahrzeuge.
- Großer Vorhof: Zusätzliche Parkmöglichkeiten.
- Große, umlaufende Südterrasse: Mit herrlichem Blick auf den gepflegten Garten.
- Viel Stauraum: Zahlreiche, wandhohe Einbauschränke und Regalsysteme.
- Lichtdurchflutete Räume: Großzügige Fenster sorgen für viel Tageslicht.
- Eleganter Innenbereich: Rustikale, massive Holzeingangstür, hochwertige Steinstufen und edler Parkettboden.
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Esszimmer, großes Wohnzimmer, hochwertige Einbauküche, zahlreiche Zimmer im - Obergeschoss.
- Attraktiver Außenbereich: Verschiedene Gartenebenen mit Sitzgelegenheiten und Weitblick.
- Vollständig unterkellert: Zusätzliche Räume für Werkstatt, Lagerräume, Waschraum, Bügel- und Nähzimmer oder Hobbyraum.
- Moderne Bäder: Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet, zusätzliches Gästebadezimmer mit Dusche.
- Energieeffizient: Potenzial für weitere Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 15.09.24 von 11.00 Uhr bis 13.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Alles zum Standort

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum am Samstag, 21.09.24 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung. Thumhausen, ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Nittendorf, bietet eine idyllische und naturnahe Wohnumgebung, die zahlreiche Vorteile für ein angenehmes und erfülltes Leben bietet. Hier sind einige der herausragenden Vorteile, die das Leben in Thumhausen so attraktiv machen. Ruhige und Naturnahe Lage: Thumhausen liegt inmitten einer wunderschönen, ländlichen Landschaft, umgeben von Wäldern und Wiesen. Diese ruhige Umgebung bietet ideale Bedingungen für Erholung und Entspannung. Familienfreundliche Umgebung: Der Ort ist besonders familienfreundlich, mit zahlreichen Spielplätzen, sicheren Schulwegen und einer freundlichen Nachbarschaft, die Gemeinschaft und Zusammenhalt fördert. Gute Verkehrsanbindung: Trotz der ruhigen Lage ist Thumhausen verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnellen Zugang zu den Städten Regensburg und Nürnberg. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Reiten. Die nahegelegenen Wälder und Flüsse sind ideal für Naturfreunde und Outdoor-Enthusiasten. Umfangreiches Bildungsangebot: In Nittendorf und Umgebung gibt es eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen. Die Universität Regensburg ist ebenfalls gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen: Nittendorf bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und weiteren Geschäften für den täglichen Bedarf. Zusätzlich gibt es in der Umgebung diverse Ärzte und Gesundheitseinrichtungen. Kulturelle und Soziale Aktivitäten: Die Region bietet ein reichhaltiges kulturelles Angebot mit Vereinen, Veranstaltungen und Festen, die das Gemeinschaftsgefühl stärken und zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme am sozialen Leben bieten. Hohe Lebensqualität: Die Kombination aus natürlicher Schönheit, Ruhe, guter Infrastruktur und freundlicher Gemeinschaft sorgt für eine hohe Lebensqualität und macht Thumhausen zu einem idealen Wohnort. Ein Zuhause in Thumhausen bedeutet, den Charme des ländlichen Lebens zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Nähe zu einer Stadt verzichten zu müssen. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe und Aktivität, Tradition und Moderne. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 21.09.24 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

**Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 302.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24119017 - 93152 Nittendorf / Thumhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg  
E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)