Nabburg / Neusath

Einzigartiges Haus im Bauhaus-Stil mit atemberaubender Aussicht

??????? ????????: 25230011

???? ??????: 638.000 EUR • ?????????: ca. 243,88 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 2.315 m²

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ??? ?????

??????? ????????	25230011
?????????	ca. 243,88 m²
???????	9
????????? ??? ????????	7
????????	2
???? ??????????	1971
????? ??????????	3 x ??????

???? ??????	638.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	23.05.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	206.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1971

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

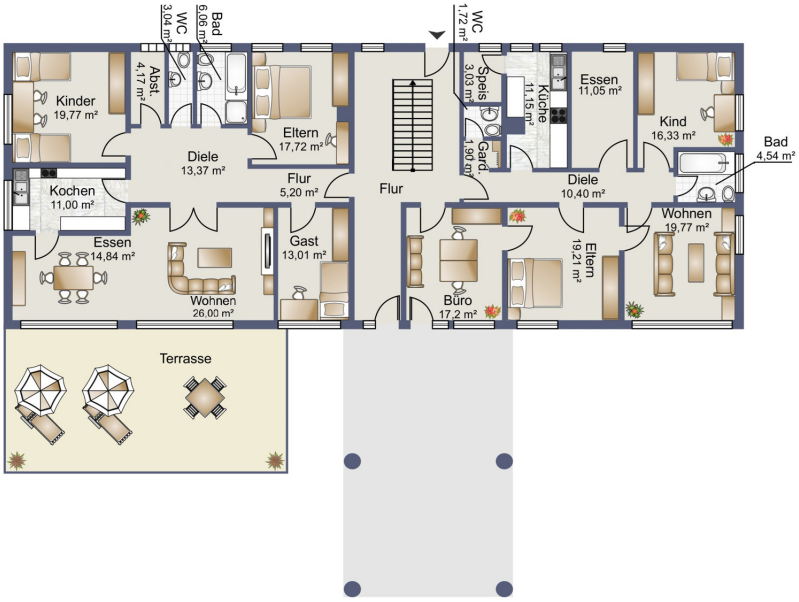
?? ???????

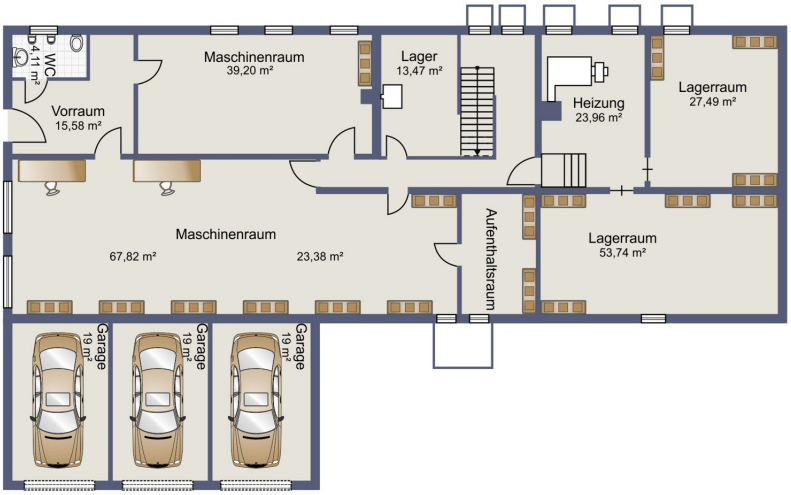
??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

?? ???????

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem persönlichen Paradies! Ruhe, Abgelegenheit und wunderbare Natur wohin man blickt. Das sind die Eigenschaften mit denen dieses einzigartige Anwesen in unverbaubarer Aussichts- und Alleinlage besticht.

Dieses Zweifamilienhaus im eleganten Bauhaus-Stil bietet auf ca. 243 m2 Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie können Wände entfernen und das Haus als großzügiges Einfamilienhaus gestalten. Alternativ lässt sich das Haus hervorragend als komfortables Mehrgenerationenhaus nutzen, oder Sie vermieten einen Teil der Fläche und schaffen somit eine attraktive Einnahmequelle.

Schon beim Betreten des blickgeschützten Vorgartens wird Sie die beeindruckende Architektur verzaubern. Durch das imposante Vordach, vorbei an vier majestätischen Säulen und der großzügigen Terrasse, betreten Sie Ihr neues Zuhause.

Der weitläufige Flur teilt das Haus in einen West- und Ostflügel. Der Westflügel beherbergt den Wohnbereich, während der Ostflügel zu modernen Büros umgebaut wurde. Mit wenigen Handgriffen könnte dies wieder in einen behaglichen Wohnbereich verwandelt werden. Eine Treppe führt geradeaus in das Untergeschoss und die Werkstatt.

Im Wohnbereich erwartet Sie als Erstes links das einladende Gästezimmer, gefolgt vom großzügigen Wohnzimmer. Die knapp 3 Meter hohen Decken und die Deckenelemente im Bauhaus-Stil verleihen den Räumen eine besondere Note und unterstreichen die exklusive Architektur. Vom Wohnzimmer aus können Sie die große Terrasse betreten und die atemberaubende Aussicht in die Weite genießen. Vom Essbereich aus erreichen Sie die Küche, wo eine Vollholzküchenzeile und ein Frühstückstisch Platz finden. Zwei großzügige Schlafzimmer, eine praktische Abstellkammer, ein Bad mit Dusche und Wanne sowie ein separates WC runden den Wohnbereich perfekt ab.

Die Büros dieses Anwesens bieten vier vielseitige Büroräume, jedoch kann dieser Bereich auch als separate Wohnung genutzt werden. Drei Büroräume sind von der Diele und ein Büro vom Flur aus zugänglich. Eine moderne, neuwertige Küche und ein gemütlicher Ruheraum bieten zusätzlichen Komfort für die Mitarbeiter. Die Büros bieten vielseitige Arbeitsmöglichkeiten und Raum für individuelle Arbeitsanforderungen und Teamwork. Dank des Glasfaseranschlusses sind Sie auch in dieser idyllischen Umgebung technologisch auf dem neuesten Stand. Zusätzlich gibt es auch hier ein WC

und ein Badezimmer.

Im Untergeschoss befinden sich die Werkstatt, Heiz- und Lagerräume. Über den Vorraum gelangen Sie zu einem WC und direkt nach draußen. Die breiten Türen und die ebenerdige Einfahrt ermöglichen das direkte Befahren des Bereichs mit Paletten und anderen großen Gegenständen. Der Bereich kann also sicher auch weiterhin eine betriebliche Nutzung erfahren.

Die Zentralheizung aus 2003 sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Erst in 2022 wurde der Wärmetauscher gewechselt. Teilweise wurden die Fenster bereits ersetzt und eine Abus-Alarmanlage bietet zusätzliche Sicherheit.

Das Grundstück bietet großzügige 2.315 m2 Platz für Gartenfreunde und Naturliebhaber. Hinterm Haus befinden sich Obstbäume und einige Mischbaumarten. Hier können Sie die idyllische Ruheoase inmitten der Natur genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen und eine großzügige Raumaufteilung möchten. Die Alleinlage mit herrlicher Aussicht und die hochwertige Ausstattung machen diese Immobilie zu einem besonderen Objekt. Erleben Sie Ihr neues Zuhause – ein Ort, an dem Träume wahr werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie wollen sich vorab einen Eindruck verschaffen? Dann Fragen Sie nach unserem 360 Grad Rundgang!

Gerne stehen wir für Preisverhandlungen im Rahmen eines realistischen Angebots zur Verfügung.

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

????????????? ??? ???????

- Große Terrasse mit Fernblick
- Ebenerdiger Zugang zur Werkstatt mit eigenem WC
- 3 Meter hohe Decken
- Repräsentative Erscheinung
- Zwei großzügige Wohnungen auf einer Ebene
- Abus-Alarmanlage für Ihre Sicherheit
- Alleinlage
- Uneinsehbares Grundstück
- Glasfaseranschluss

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einem charmanten Ortsteil von Nabburg.

Nabburg beeindruckt nicht nur mit seiner mittelalterlichen Altstadt, die von Stadttoren, einer Stadtmauer, einer gotischen Stadtpfarrkirche und einem Stadtmuseum geprägt ist, sondern auch mit einem guten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie einer bequemen Bahnanbindung.

Besucher, die das historische Nabburg erkunden, tauchen ein in die städtische Tradition einer über 1000-jährigen Geschichte. Die Altstadt thront majestätisch über dem Fluss Naab, und die malerischen Straßen und Gassen laden zum gemütlichen Verweilen ein.

In Nabburg sind neben Kindergärten, Grund- und Mittelschule auch die wichtigsten weiterführenden Schulen zu finden.

Ihre Freizeit können Sie unter anderem im Freizeitzentrum Perschen mit Erlebnisbad oder bei ausgedehnten Wanderungen in die wunderschöne Umgebung genießen. Auch kulturell trägt Nabburg mit einer Kleinkunstbühne, dem bekannten Mittelaltermarkt und vielfältigen Veranstaltungen zu einer hervorragenden Lebensqualität bei.

Die Stadt verfügt über eine direkte Autobahnanbindung an die A93, die in wenigen Kilometern auch zum Autobahnkreuz zur A6 mit der Achse Paris-Prag führt. Dadurch ist eine schnelle und komfortable Anbindung an alle großen umliegenden Regionen gewährleistet.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die erstklassige Wohn- und Lebensqualität bieten exzellente Standortfaktoren mit vielfältigen Möglichkeiten für bereits ansässige Unternehmen sowie für zukünftige Ansiedlungen.

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 206.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ????????: 25230011 - 92507 Nabburg / Neusath

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Stefanie Schubert

Nürnberger Straße 1, 92421 Schwandorf
Tel.: +49 9431 - 47 08 908
E-Mail: schwandorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com