

Nabburg / Neusath

# Einzigartiges Haus im Bauhaus-Stil mit atemberaubender Aussicht

CODICE OGGETTO: 24230007



PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243,88 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.315 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## A colpo d'occhio

|                     |                           |                        |                                                                           |
|---------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24230007                  | Prezzo d'acquisto      | 749.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 243,88 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Vani                | 9                         | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 7                         | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Bagni               | 2                         | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1971                      | Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage                |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.05.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 206.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                |

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## Una prima impressione

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. 243,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche unendlich viele Möglichkeiten für Wohnen und Arbeiten. Ursprünglich im Jahr 1971 anders geplant, wurde das Haus im Westflügel für Wohn- und im Ostflügel für geschäftliche Zwecke gestaltet. Schon beim Betreten des blickgeschützten Vorgartens wird Sie die beeindruckende Architektur verzaubern. Durch das imposante Vordach, vorbei an vier großen 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 dieser wieder in einen behaglichen Wohnbereich verwandelt werden. Eine Treppe führt geradeaus in das Untergeschoss und die Werkstatt. Die Diele des Wohnbereichs ist mit elegantem Natursteinboden ausgestattet. Als Erstes links erwartet Sie das einladende Gästezimmer, gefolgt vom großzügigen Wohnzimmer. Die knapp 3 Meter hohen Decken verleihen dem Raum eine angenehme Weite und lassen ihn noch beeindruckender wirken. 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. Stellen Sie sich vor, wie Sie während eines gemütlichen Abendessens mit der Familie und Freunden die wunderschöne Landschaft bewundern. Vom Essbereich aus erreichen Sie die Küche, wo neben einer Küchenzeile auch ein Frühstückstisch Platz findet. 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, die teilweise ineinander übergehen oder einzeln begehbar sind, 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 Zweifamilienhaus ist ideal für Menschen, die das Besondere suchen und Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Insgesamt bietet dieses Haus im Bauhaus-Stil eine einzigartige Kombination aus Geschichte, Modernität und Funktionalität. Die großzügige Raumaufteilung, 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. Diese Immobilie ist eine einmalige Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen einen 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie!

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## Tutto sulla posizione

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 Kleinkunsthöhne, 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.

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24230007 - 92507 Nabburg / Neusath

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefanie Schubert

---

Nürnberger Straße 1 Schwandorf

E-Mail: [schwandorf@von-poll.com](mailto:schwandorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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