

Nittenau

# Historische Hofer Mühle: Denkmalgeschütztes Wohnerlebnis mit einzigartiger Atmosphäre

????????? ??????????: 25201042



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

????? ???????? : 0 EUR • ?????????? : ca. 153 m<sup>2</sup> • ????????? : 4 • ??????? ???? : 6.550 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

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

???????? ??????????: 25201042 - 93149 Nittenau

?? ??? ??????

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| ???????? ?????????? | 25201042           |
| ????????????        | ca. 153 m²         |
| ?????????           | 4                  |
| ???????????? ???    | 3                  |
| ??????????          |                    |
| ??????????          | 2                  |
| ???? ?????????????  | 1640               |
| ????? ????????????? | 2 x ?????????? ??? |
|                     | ????????????       |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | ?????????                                                                             |
|                      | ???????????????                                                                       |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2016                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ???????????????      |                                                                                       |
| ?????????            | ?????????, ??????                                                                     |

???????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

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

|                                                     |                     |                                                                            |               |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ????????? | ?????????????????<br>???????????                                           | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 89.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.09.2035          | ????????????<br>??????????????<br>???????????                              | C             |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2016          |

??????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



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



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

??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



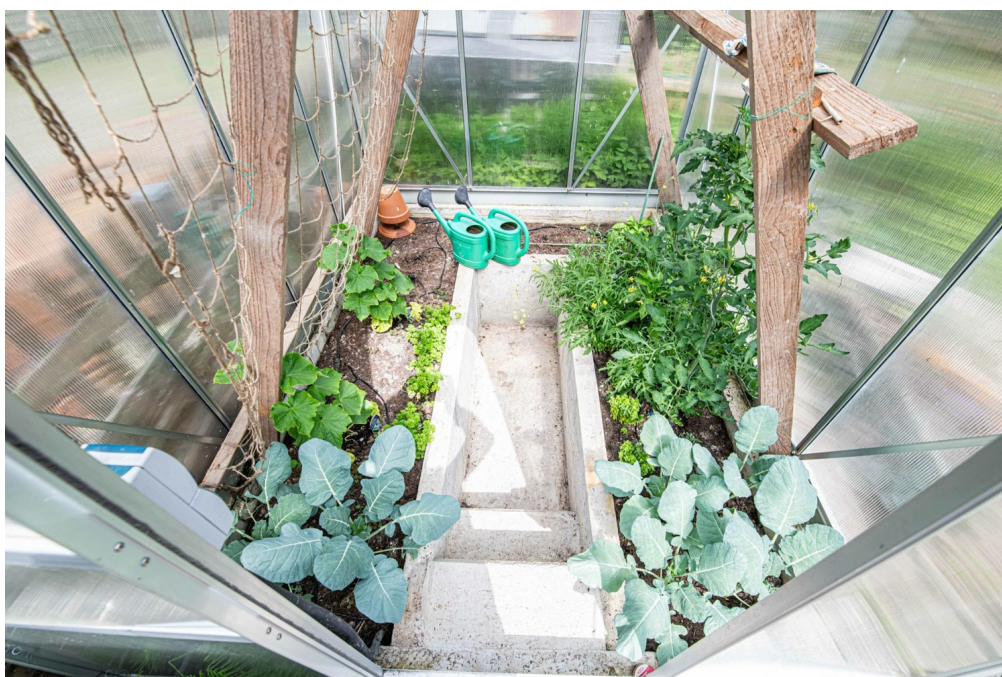
??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????: 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



???????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

?? ?????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



???????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

?? ?????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



???????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ???????? : 25201042 - 93149 Nittenau

?? ????????



??????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Landhaus mit bemerkenswerter Historie in einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Ursprünglich im Jahr 1640 erbaut, diente es als ehemalige Hofer Mühle und unterliegt heute einem denkmalgeschützten Status hinsichtlich seiner Außenansicht. Das freistehende Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 6.550 m<sup>2</sup>.

Bei einer umfassenden Sanierung ab dem Jahr 2000 wurden alle Wasser- und Stromleitungen erneuert, was die Immobilie auf den neuesten technischen Stand brachte. Im Jahr 2010 wurde der Kachelofen neu eingebaut, was nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch das charmante Ambiente unterstreicht. Weitere Modernisierungen erfolgten 2016, als das Dach gedämmt und die Zentralheizung neu installiert wurden.

Das Erdgeschoss betritt man durch einen Windfang. Von dort aus gelangt man in den Heizraum sowie in die großzügige Landhausküche, die sich durch eine offene Gestaltung zum Essbereich auszeichnet. Ein funktioneller Kachelofen bildet hier den Mittelpunkt. Praktisch ist die Durchreiche von der Küche zum Flur, die den Alltag erleichtert. Zusätzlichen Komfort bietet ein Waschraum sowie ein Badezimmer, das sowohl mit einer Wanne als auch einer Dusche ausgestattet ist. Ein kleiner Abstellraum bietet nützlichen Stauraum. Eine offene Holztreppe führt ins ausgebaute Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein offener Wohnraum mit sichtbarem Dachstuhl, der dem Raum ein besonderes Flair verleiht. Ein Pelletofen sorgt hier für behagliche Wärme. Ferner gibt es ein Büro, dessen Nutzung flexibel gestaltet werden kann, sowie ein Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer mit Dusche. Für Übernachtungsmöglichkeiten stehen zusätzlich drei Schlafplätze unterm Dach bereit.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch ihre normale Ausstattungsqualität aus, die sowohl modernisierten Komfort als auch den ursprünglichen Charakter des historischen Gebäudes harmonisch vereint. Der Erdkeller bietet nicht nur Platz für Vorräte, sondern ergänzt als typisches Element zu einem Landhaus die authentische Landidylle.

Mit ihrer Kombination aus historischer Bedeutung und modernem Wohnkomfort eignet sich diese Immobilie besonders für jene, die ein Refugium inmitten der Natur suchen und

dennoch nicht auf zeitgemäße Annehmlichkeiten verzichten möchten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses geschichtsträchtigen Hauses überzeugen. Interessierte Käufer sind eingeladen, Kontakt aufzunehmen, um weitere Informationen zu erhalten und einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

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

Ehemalige Hofer Mühle von 1640

Aussenansicht ist denkmalgeschützt

Erdkeller

Erdgeschoss

- Windfang

- Heizraum

- Landhausküche und Essen in einem Raum mit großem Kachelofen

- Durchreiche von der Küche zum Flur

- Waschraum

- Bad mit Wanne und Dusche

- kleiner Abstellraum

offene Holztreppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss

- offener Wohnraum mit sichtbarem Dachstuhl

- Pelletofen

- Büro

- Schlafzimmer

- Bad mit Dusche

- 3 Schlafplätze unterm Dach

??????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

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

Die hervorragende Lage im Herzen der Oberpfalz macht Nittenau besonders interessant. Nittenau ist eine Kleinstadt in der bayerischen Oberpfalz. Im Regental zwischen den südlichen Ausläufern des Bayrischen Walds und dem Oberpfälzer Jura gelegen, prägt der Fluss Regen das von ihm geteilte Städtchen, welches zur Urlaubsregion Oberpfälzer Seeland zählt.

Die örtliche Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

Einkaufscenter mit zahlreichen Supermärkten, Bäcker, Metzger, Arztpraxen, Rehasentrum, Seniorenresidenz, Kindergärten, Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium, Sportstätten, Freibad und noch vieles mehr bilden eine ausgezeichnete Basis, sich hier niederzulassen.

Durch die optimale Anbindung zwischen der B16 und der A93 ist die Metropole Regensburg mit dem Auto oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Nicht weit entfernt sind auch die Städte Schwandorf, Roding und Cham.

??????? ?????????: 25201042 - 93149 Nittenau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 25201042 - 93149 Nittenau

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

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

---

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