Tegernheim

Verkauft - Idyllisches Familienparadies am Rande des Naturschutzgebiets – Traumhaftes Wohnen in Tegernheim

Objektnummer: 25119001



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169.55 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 543 m^2

Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

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

Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25119001
Wohnfläche	ca. 169.55 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 6.775,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie



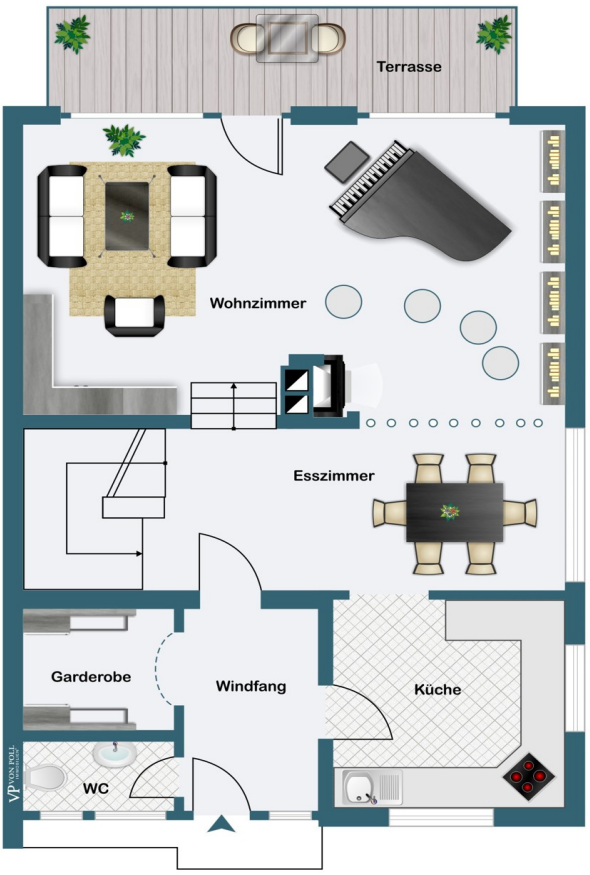


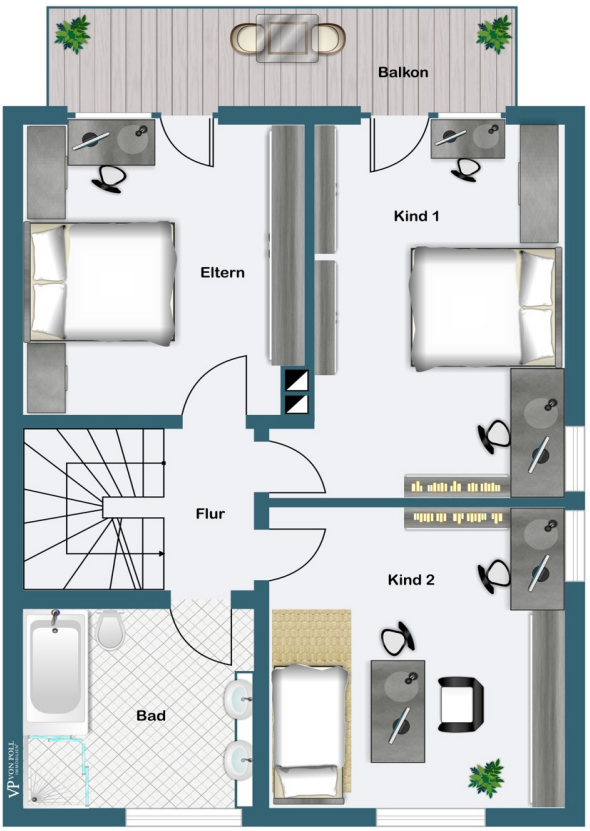
Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

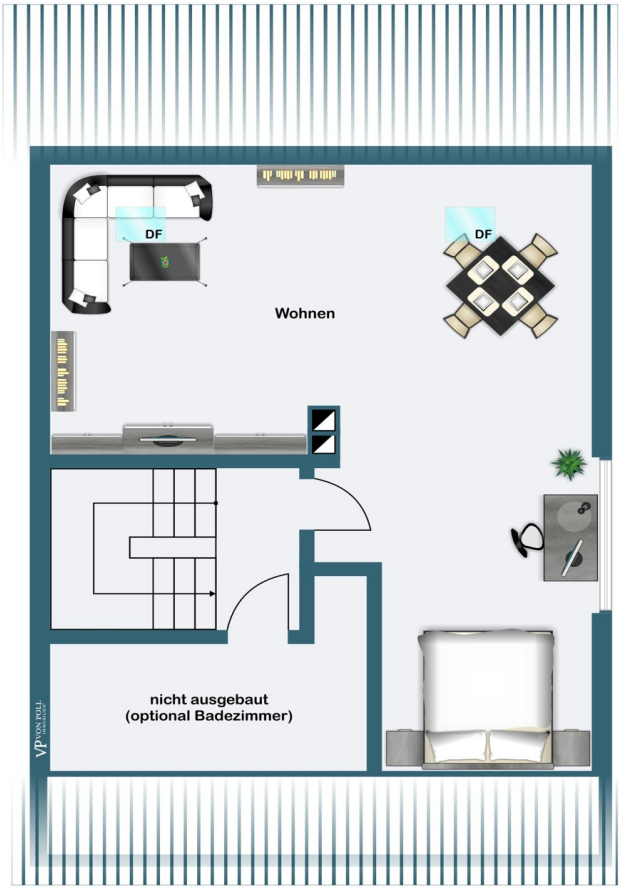
Grundrisse

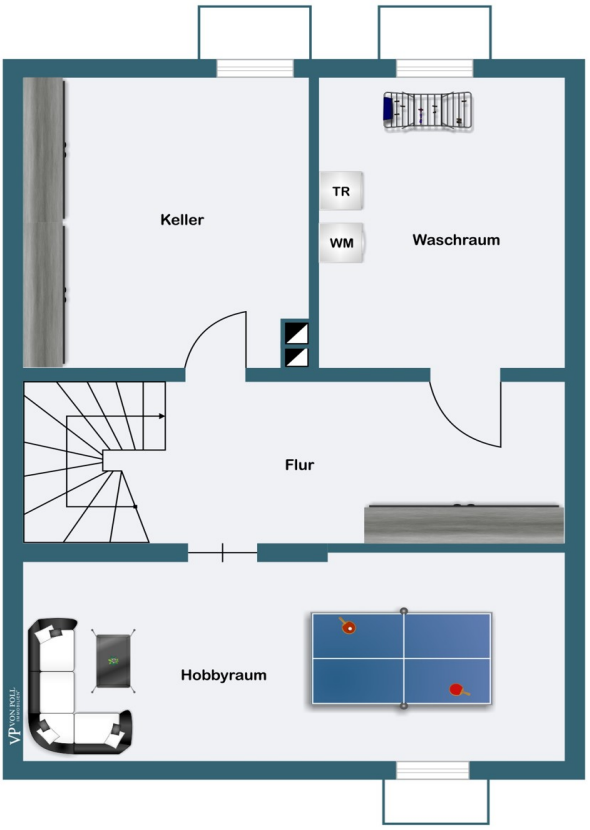





Terrasse
Wohnzimmer
Esszimmer
Garderobe
Windfang
Küche
WC


Balkon
Kind 1
Eltern
Flur
Kind 2
Bad


DF
DF
Wohnen
nicht ausgebaut
(optional Badezimmer)



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: 25119001 - 93105 Tegernheim

Ein erster Eindruck

In dieser charmanten Doppelhaushälfte erwartet Sie eine perfekte Kombination aus Komfort, Stil und Funktionalität, eingebettet in eine absolut ruhige Wohnlage, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Immobilie liegt direkt am Naturschutzgebiet „Kreuther Forst“, einer der schönsten Naturgebiete der Region, das zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder einfach zum Entspannen einlädt. Hier können Sie die Natur hautnah erleben und den Alltag hinter sich lassen, während Sie die Ruhe und Idylle der Umgebung genießen.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die einladende Atmosphäre: Im Eingangsbereich befindet sich eine praktische Garderobe, die stilvoll in den Raum integriert wurde, sowie ein modernes Gäste-WC mit eleganter Fliesengestaltung.

Das gesamte Haus besticht durch edle, weiße Echtholz-Stiltüren, die in jedem Raum für ein harmonisches und elegantes Ambiente sorgen. Diese hochwertigen Türen unterstreichen den stilvollen Charakter der Immobilie und verbinden klassische Elemente mit moderner Wohnqualität.

Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer, das mit einem edlen Parkettboden einen besonderen Charme ausstrahlt. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine Wohnlandschaft oder einen großen, gemütlichen Couchbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der gemütliche Kaminofen sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre, während die großen Fensterfronten viel Tageslicht hereinlassen und den Blick in den liebevoll gestalteten Garten eröffnen.

Der Garten selbst ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Familien. Mit seiner großzügigen Rasenfläche und den gepflegten Beeten bietet er viel Platz, um den grünen Daumen auszuleben oder einfach die Ruhe der Natur zu genießen. Für Kinder ist ausreichend Raum zum Spielen vorhanden – sei es für ein Trampolin, eine Schaukel oder spannende Abenteuer. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und ist der ideale Ort für sommerliche Grillabende oder ein entspanntes Frühstück im Freien. Hier können Sie die Freuden des eigenen Gartens in vollen Zügen genießen.

Die Küche, die direkt an den Essbereich angrenzt, ist ein weiterer Höhepunkt dieses Hauses. Sie ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet, die alle modernen technischen Geräte umfasst und Hobbyköche begeistern wird. Die großzügige Arbeitsfläche und die praktische Anordnung machen das Kochen hier zu einem echten Vergnügen. Der offene Essbereich, der unmittelbar an die Küche anschließt, bietet Platz für die ganze Familie und wird durch die Verbindung zum Wohnzimmer zum

kommunikativen Zentrum des Hauses. Hier können Sie gemeinsam kochen, essen und gesellige Abende verbringen.

Im Obergeschoss finden Sie zwei helle und freundliche Kinderzimmer, die durch ihre großzügige Aufteilung genügend Platz zum Spielen und Lernen bieten. Das Elternschlafzimmer ist ein ruhiger Rückzugsort mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Von hier aus genießen Sie eine traumhafte Westausrichtung mit einem herrlichen Weitblick auf den Keilberg und das angrenzende Naturschutzgebiet. Diese Aussicht lädt zu entspannten Momenten ein, sei es bei einem Kaffee in den Abendstunden oder einfach, um die Ruhe der Umgebung zu genießen.

Das großzügige Badezimmer auf dieser Etage ist ein echtes Highlight und bietet mit Doppelwaschbecken, bodentiefer Dusche und separater Badewanne luxuriösen Komfort. Die neuwertigen, großformatigen Fliesen in neutralen Tönen schaffen eine elegante und zeitlose Atmosphäre, die Funktionalität und Design perfekt vereinen.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit seinem gemütlichen Charme und bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als Jugendzimmer oder Atelier nutzen lässt. Besonders hervorzuheben ist das Ausbaupotenzial für ein weiteres Badezimmer mit WC, wodurch eine eigenständige Wohneinheit für ein heranwachsendes Kind oder als Gästebereich geschaffen werden könnte. Diese Flexibilität macht das Dachgeschoss zu einem wertvollen Zusatzraum, der sich Ihren individuellen Bedürfnissen anpasst.

Im Untergeschoss befinden sich ein sehr großer Hobbyraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Gästebereich, Homeoffice oder Spielzimmer – dieser Raum passt sich Ihren individuellen Anforderungen an. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen großen Abstellraum sowie einen praktischen Waschraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Auch der Außenbereich dieser Immobilie überzeugt auf ganzer Linie. Vor dem Haus erwartet Sie ein äußerst gepflegter Vorgarten, der nicht nur einen freundlichen ersten Eindruck vermittelt, sondern auch zum Gärtnern oder einfach nur Verweilen einlädt. Die große, gepflasterte Einfahrt bietet großzügige Parkmöglichkeiten und führt direkt zu den beiden Garagen. Hier finden nicht nur Ihre Fahrzeuge, sondern auch Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte ihren Platz. Die weitläufige Einfahrt eignet sich zudem perfekt, um auch für Besucher ausreichend Stellfläche bereitzustellen.

Die Immobilie punktet außerdem mit einer modernen technischen Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Energieeffizienz gewährleistet. Es wurden neuwertige Kunststofffenster mit Doppelverglasung verbaut, die nicht nur für eine angenehme Raumatmosphäre sorgen, sondern auch den Wärmeverlust minimieren. Die moderne Gasbrennwert-Technik-Heizung sorgt für eine hervorragende Energieeffizienz und gewährleistet zu jeder Jahreszeit eine zuverlässige Wärmeversorgung. Diese durchdachte Ausstattung spart Energiekosten und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen eines nachhaltigen Wohnkonzepts.

Das Treppenhaus, das mit hochwertigen Marmorsteinfliesen ausgestattet ist, veredelt den Eingangsbereich sowie die Dielen der einzelnen Etagen und rundet das exklusive Gesamtbild dieser Immobilie ab. Diese Doppelhaushälfte ist das ideale Zuhause für

Familien und Paare, die Wert auf Wohnqualität, Stil und großzügige Platzverhältnisse legen.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 385.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 09.02.25 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Ausstattung und Details

Diese charmante Doppelhaushälfte vereint stilvolle Ausstattung, großzügige Wohnbereiche und eine naturnahe Lage zu einem perfekten Zuhause. Die Immobilie beeindruckt mit hochwertigen Stiltüren im gesamten Haus, edlem Parkettboden im Wohnzimmer und eleganten Marmorsteinfliesen im Treppenhaus sowie in den Dielen. Neuwertige Kunststofffenster mit Doppelverglasung sorgen für eine hervorragende Wärme- und Schalldämmung, während die moderne Gasbrennwerttechnik für eine energieeffiziente und nachhaltige Beheizung sorgt.
Das großzügige Wohnzimmer bietet Platz für eine große Wohnlandschaft und einen gemütlichen Couchbereich – perfekt für entspannte Abende am Kaminofen. Die zeitlose Einbauküche mit modernen Geräten ist ein Paradies für Hobbyköche, und der angrenzende offene Essbereich bietet Raum für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Das luxuriöse Badezimmer mit Doppelwaschbecken, bodentiefer Dusche und separater Badewanne wird zur Wohlfühloase für die ganze Familie.
Der gepflegte Garten mit überdachter Terrasse lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein, während die großzügige Einfahrt mit zwei Garagen zusätzlichen Komfort bietet. Der Balkon in Westausrichtung eröffnet einen traumhaften Weitblick auf den Keilberg und das Naturschutzgebiet „Kreuther Forst“, das direkt an die ruhige Wohnlage angrenzt. Mit zwei Kinderzimmern, einem vielseitigen Hobbyraum und dem ausbaufähigen Dachgeschoss bietet das Haus Raum für individuelle Wohnträume.
Diese Immobilie verbindet hochwertige Ausstattung, großzügige Räumlichkeiten und eine ruhige, naturnahe Lage – ein Zuhause zum Wohlfühlen!
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 385.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 09.02.25 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Tegernheim, einer der begehrtesten Wohnlagen in der Nähe von Regensburg. Eingebettet in eine absolut ruhige Wohngegend, direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet „Kreuther Forst“, bietet diese Immobilie eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier genießen Sie eine idyllische Lage ohne störenden Autoverkehr – perfekt für Familien mit Kindern oder alle, die die Ruhe der Natur schätzen.

Dennoch überzeugt die Lage durch ihre Nähe zu einer umfassenden Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt und bieten alles, was Sie im Alltag benötigen. Für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge bietet sich der direkt angrenzende Radweg entlang der Donau an. Dieser führt Sie auf malerischer Strecke direkt in die weltbekannte UNESCO-Welterbestadt Regensburg.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Innerhalb kurzer Zeit erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum von Regensburg als auch überregionale Ziele durch die günstige Anbindung an die Bundesstraße und die Autobahn. Gleichzeitig wohnen Sie hier in einem grünen Paradies, das sich durch seine Nähe zur Natur und die harmonische Nachbarschaft auszeichnet.

Diese einzigartige Kombination aus naturnaher Ruhe und städtischer Nähe macht das Haus in Tegernheim zu einem perfekten Wohnort für jede Lebensphase.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 385.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 09.02.25 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 110.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25119001 - 93105 Tegernheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com