Tegernheim

Reserviert - Licht, Weite und Privatsphäre – moderne Villa in Premiumlage von Tegernheim

Objektnummer: 26119032a



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 997 m²

Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

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

Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26119032a
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2014

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	03.01.2027
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie

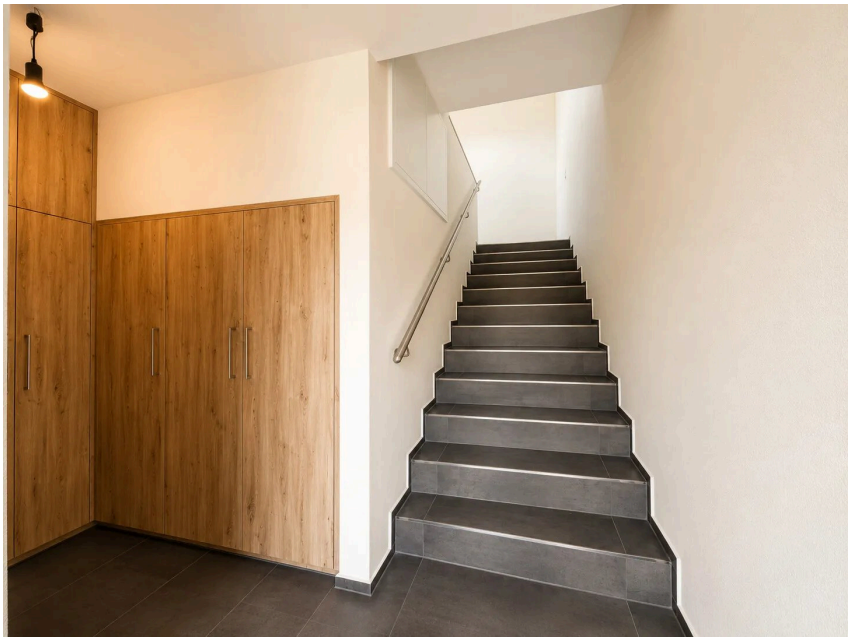




Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

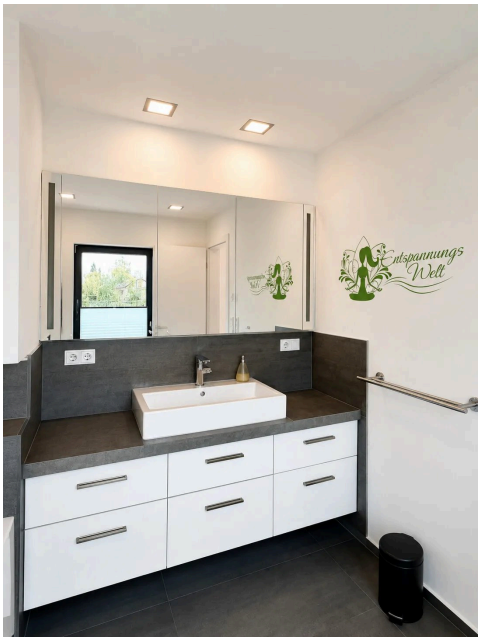
Die Immobilie

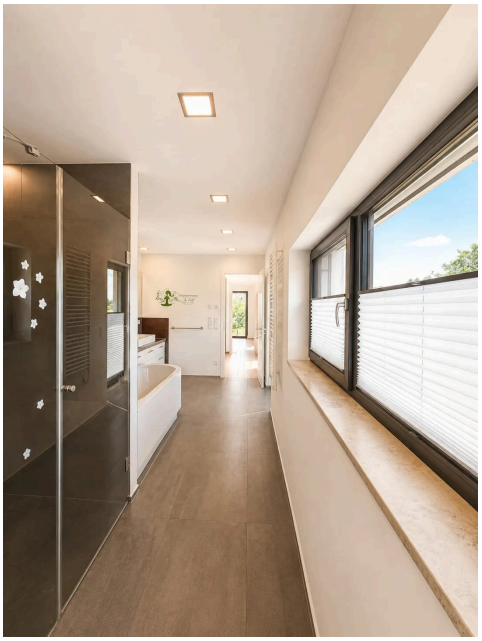




Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

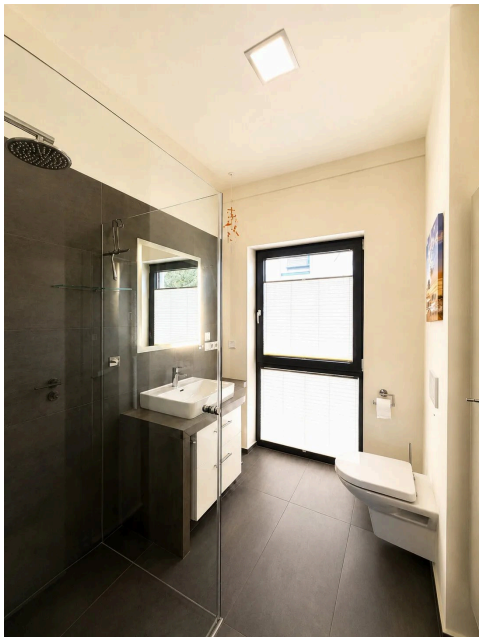
Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





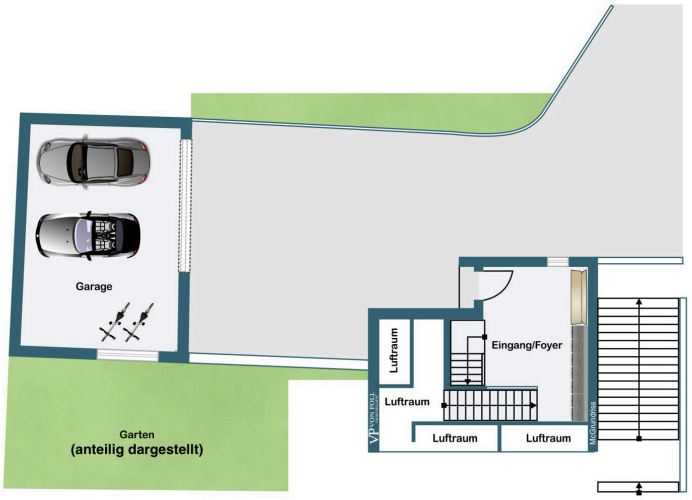
Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

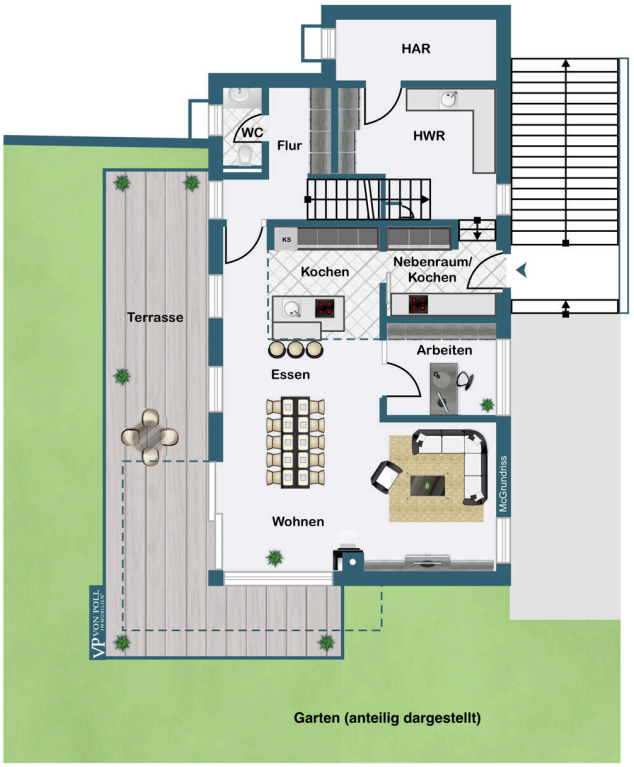
Die Immobilie



Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Grundrisse




HAR
WC
Flur
HWR
KS
Kochen
Nebenraum/
Kochen
Terrasse
Arbeiten
Essen
MdGrundriss
Wohnen
Garten (anteilig dargestellt)



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: 26119032a - 93105 Tegernheim

Ein erster Eindruck

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 595.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 18.07.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

In einer der besonders begehrten Wohnlagen von Tegernheim präsentiert sich diese moderne Villa als außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Ruhe, hochwertige Ausstattung und einen direkten Bezug zur Natur suchen. Die Immobilie befindet sich in angenehm abgeschirmter zweiter Reihe und liegt damit nicht unmittelbar an der Straße. Bereits diese zurückgesetzte Lage schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und Exklusivität.

Die eigentliche Besonderheit zeigt sich auf der Gartenseite: Das Grundstück grenzt unmittelbar an weitläufige landwirtschaftliche Flächen an. Dadurch eröffnet sich ein beeindruckender, nahezu unverstellter Panoramablick ins Grüne – eine seltene Wohnqualität, die in dieser Kombination aus moderner Architektur, großem Grundstück und naturnaher Lage kaum zu finden ist.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 997 m² bietet das Anwesen eine Großzügigkeit, die gerade in dieser gehobenen Wohnlage von Tegernheim eine echte Rarität darstellt. Der gepflegte Garten mit wertvollem Pflanzenbestand, schönen Obstbäumen, liebevoll angelegten Pflanzbereichen und weitem Blick über die angrenzenden Felder bildet einen außergewöhnlich privaten Rahmen für dieses besondere Zuhause.

Repräsentative Zufahrt, hochwertiger Vorhof, Doppelgarage

Schon die Ankunft vermittelt den Anspruch des Hauses. Über eine großzügige private Zufahrt gelangt man auf den weitläufigen Vorhof des Anwesens. Die gepflasterte Hoffläche wurde hochwertig und gestalterisch ansprechend ausgeführt; unterschiedliche Pflastersteinfarben und eine klare Flächengliederung verleihen dem Eingangsbereich eine elegante Wirkung.

Die große Doppelgarage bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge und darüber hinaus wertvollen zusätzlichen Stauraum – beispielsweise für Fahrräder, Sportausstattung, Gartengeräte, Werkzeugschränke und weitere Utensilien des täglichen Lebens. Gerade für Familien, Pendler oder sportlich aktive Bewohner ist diese Kombination aus großzügigem Vorplatz, Garage und praktischer Nutzfläche ein deutlicher Komfortgewinn.

Klare Architektur, hochwertige Bauweise und neuwertiger Gesamteindruck

Die im Jahr 2014 errichtete Villa mit Energieeffizienzklasse A+ überzeugt durch eine moderne, klare Architektursprache, eine hochwertige massive Bauweise und ein sehr durchdachtes Raumkonzept. Das Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und vermittelt bereits auf den ersten Blick den Eindruck eines anspruchsvoll geplanten und luxuriös ausgestatteten Wohnhauses.

Anthrazitfarbene Fensterrahmen, große Fensterflächen, bodentiefe Glaselemente und eine zurückhaltend elegante Fassadengestaltung prägen das äußere Erscheinungsbild. Dreifachverglasung, einzeln elektrisch steuerbare Raffstores, Fußbodenheizung in allen Räumen, Luft-/Wasser-Wärmepumpensystem, Photovoltaikanlage und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung stehen für einen modernen, sehr energieeffizienten Gebäudestandard. Der Energieausweis weist einen sehr niedrigen Endenergiebedarf von ca. 16 kWh/(m²a) aus und unterstreicht die zukunftsfähige Qualität der Immobilie

Großzügiges Entrée mit Galeriecharakter

Der Haupteingang im Erdgeschoss öffnet sich in einen beeindruckend großzügigen Dielen- und Foyer-/Galeriebereich. Hohe Decken, eine offene Treppenführung und zusätzliche Lichtfenster schaffen ein sehr helles, repräsentatives Raumgefühl. Dieser Bereich ist weit mehr als nur ein Eingangsflur: Er bildet den architektonischen Auftakt des Hauses und vermittelt sofort die besondere Großzügigkeit der Villa.

Von hier aus erschließen sich die Hausebenen auf elegante Weise. Die offenen Treppen führen einerseits in den persönlichen Wohnbereich des Obergeschosses und andererseits zum unter dem Erdgeschoss liegenden, sehr grosszügigen Gartengeschoss. Dort entfaltet sich der eigentliche Lebensmittelpunkt der Immobilie mit Wohnen, Essen und Kochen sowie dem ebenerdigen Direktzugang zur Terrasse sowie zur beeindruckenden Gartenlandschaft.

Bereits vor dem Eingang zu dieser Ebene steht ein modernes Gäste-WC zur Verfügung. Ergänzend sorgen im Flur praktische Einbauschränke für wertvollen Stauraum und eine aufgeräumte, hochwertige Eingangs- und Alltagsorganisation.

Offener Wohn-/Essbereich mit Kaminofen und Gartenbezug

Das Herzstück der Villa bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich im Gartengeschoss. Hier verbinden sich Licht, Raum und Ausblick auf die Terrasse und in den Garten zu einer außergewöhnlich attraktiven Wohnatmosphäre. Zahlreiche bodentiefe Fensterelemente und weit öffnende Glastüren schaffen eine fließende Verbindung zur umlaufenden Terrasse und zum gepflegten Garten. Der Blick fällt immer wieder über die Grünflächen und weiter auf die angrenzenden Felder.

Der Wohnbereich lässt sich hervorragend in Kochen, Essen und Wohnen gliedern. Hochwertige Eichendielenböden verleihen den Räumen Wärme und Eleganz. Ein schöner Kaminofen setzt einen behaglichen Akzent und sorgt gerade in der kühleren Jahreszeit für eine besonders angenehme Wohnstimmung.

Ein zusätzlicher Raum, optisch dezent separiert mit großem Glasschiebeelement

ergänzt den Wohnbereich auf ideale Weise. Er eignet sich hervorragend als Arbeitsbereich, Homeoffice, Bibliothek oder ruhiger Rückzugsraum für Bewohner und Gäste. Durch die transparente Abgrenzung bleibt die Großzügigkeit des offenen Wohnkonzeptes erhalten, während zugleich ein eigenständiger, flexibel nutzbarer Bereich entsteht.

Hochwertige Küchenzone mit Kochinsel und praktischer Nebenküche

Die Küchenzone ist offen und elegant in den Wohnbereich integriert und präsentiert sich als hochwertiger, moderner Mittelpunkt des täglichen Lebens. Weiße, glänzende Dekorfronten, das großzügige Schränkesystem und Schubelemente sowie Arbeitsflächen in eleganter grauer Betonoptik schaffen ein klares, zeitloses Erscheinungsbild. Die freistehende, grosse Kücheninsel bildet dabei nicht nur ein funktionales Zentrum, sondern auch einen kommunikativen Treffpunkt für Familie und Gäste.

Technische Geräte auf komfortabler Bedienhöhe, hochwertige Einbauten, viel Stauraum und integrierte LED-Designleuchten unterstreichen den gehobenen Ausstattungsanspruch. Besonders angenehm ist die zusätzliche Nebenküche, die unter anderem auch den Backofen beinhaltet. Sie bietet wertvolle Arbeits- und Abstellflächen und eignet sich ideal für Vorräte, Vorbereitung, größere Kochabende oder die dezente Organisation hinter der repräsentativen Hauptküche. Eine zusätzliche, praktische Eigenschaft der Nebenküche ist zudem der integrierte Hausnebeneingang mit Direktzugang von der Hofeinfahrt über die Gartentreppe.

An die Nebenküche schließt sich ein großzügiger Hauswirtschafts- und Technikbereich an. Der Hauswirtschaftsraum beherbergt den Elektroverteiler, den Anschluß für Telefon und LAN/WLAN-Router inklusive LAN-Splitter zu den Räumen auf allen Hausebenen, eine große Nutzfläche beispielsweise für Waschmaschine, Wäschetrocker und Stauraum. Darüberhinaus befindet sich dort das Aggregat der automatischen Lüftungsanlage. Dieser Bereich übernimmt somit auch die Funktion eines komfortablen Keller- beziehungsweise Abstellbereiches.
Über den Hauswirtschaftsraum ist der Technikbereich mit dem Hausanschlussraum zugänglich. Dort befinden sich unter anderem der Wechselrichter für die PV-Anlage sowie das Innengerät des Luft-/Wasser-Wärmepumpensystems inklusive dem Warmwasserspeicher.

Großzügige Terrasse mit Pergola und freiem Blick

Vom Wohn-/Essbereich aus öffnen sich zwei große Glasschiebetüren sowie weitere bodentiefe Glastüren direkt zur großzügigen, an der Haus-Süd-und Westseite umlaufenden Terrasse. Die witterungsbeständigen WPC-Terrassendielen fügen sich harmonisch in die moderne Architektur ein und schaffen einen pflegeleichten, eleganten Außenbereich.

Eine hochwertige Pergola mit flexiblem, vollelektrischen Markisensystem sorgt für komfortable Beschattung und macht die Terrasse zu einem komfortablen und geschützten Aufenthaltsort für viele Tages- und Jahreszeiten. Ob Frühstück im Freien, entspannte Nachmittage, Abendessen mit Gästen oder einfach der Blick in die

Landschaft – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf besonders attraktive Weise.

Der fliessende, harmonische Übergang zwischen Innen und Außen ist eines der stärksten Merkmale dieser Villa. Große Glasflächen, großzügige Fenster- und Schiebetürelemente sowie der direkte Gartenanschluss lassen den Wohnbereich offen, hell und naturverbunden wirken.

Gartenparadies mit Panoramablick

Der Garten ist mit viel Liebe zum Detail angelegt und sehr gepflegt. Rasenflächen, Obstbäume, gewachsene Pflanzbereiche, dekorative Sträucher und ein wertvoller Pflanzenbestand schaffen eine private, grüne Wohnatmosphäre. Durch die Größe des Grundstücks, die offene Nachbarschaft zur Feldlandschaft und den freien Blick wirkt das Anwesen besonders weitläufig.

Die Lage direkt an den landwirtschaftlichen Flächen verleiht dem Anwesen eine seltene Ruhe. Kein Durchgangsverkehr, keine unmittelbare Straßenlage und der weite Blick über die Felder schaffen ein Gefühl von Privatheit und Großzügigkeit, das gerade im Regensburger Umland besonders gesucht ist.

Ein praktisches Gartenhaus auf der Gartengeschoss-Ebene in angemessenen Abstand zur Terrasse bietet zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel, Gartengeräte/-Werkzeug und weitere Utensilien. Das unterirdische Begrenzungskabel für den Mähroboter sowie die Anschlussmöglichkeit für eine elektrische Ladestation sind in die Gartenfläche installiert.

Privater Rückzugsbereich im Obergeschoss

Über die elegante Treppe im Foyer gelangt man in das Obergeschoss. Ein ansprechend gestalteter Flur erschließt die persönlichen Räume des Hauses und schafft eine klare Trennung zwischen dem offenen Wohnbereich auf der Gartenebene und den Rückzugsräumen auf der oberen Hausebene.

Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Ausstattung und Details

Der Elternbereich überzeugt durch ein Schlafzimmer mit außergewöhnlicher Raumwirkung und dem Direktzugang zum eigenen Ankleidebereich und dem hochwertig ausgestatteten Masterbad. Besonders beeindruckend sind die hohen Decken mit Raumhöhen von teilweise bis zu ca. vier Metern sowie die großen, bodentiefen Panoramafenster. Von hier eröffnet sich ein atemberaubender Blick über den Garten und die angrenzenden Felder – ein Ausblick, der den hochwertig-privaten Charakter des Hauses eindrucksvoll unterstreicht.
Auch das direkt daneben befindliche Kinderzimmer und weitere zwei Kinder- oder Schlaf-, beziehungsweise Gästezimmer profitieren von viel Tageslicht durch grosszügige Fensterflächen und dem besonderen Bezug zur grünen Umgebung. Die Räume eignen sich je nach Lebenssituation ideal auch als weitere Arbeitszimmer oder sonstige private Rückzugsbereiche, wie beispielsweise Fitness- oder Musik-/Hobbyraum.
Masterbad mit Wellnesscharakter
Das Masterbad gehört zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen der Villa. Großformatige Feinsteinzeugfliesen, eine elegante Design-Badewanne, ein großzügiger Waschtischbereich mit großer Spiegelanlage und Ablagen, moderne Downlight LED-Beleuchtung, Handtuchtrockner und Tageslichtfenster schaffen eine ruhige, hochwertige Wellnessatmosphäre.
Ergänzt wird das Masterbad durch einen großzügigen, barrierefreien Echtglas-Duschbereich, WC mit Sichtschutz sowie eine Raumzone, die sich für den Einbau einer Infrarotkabine eignet und entsprechend vorbereitet ist. Damit entsteht eine private Wellnessoase, die den luxuriösen Anspruch der Immobilie konsequent fortführt.
Zusätzlich steht zwischen zwei Zimmern mit Direktzugang aus dem Flur ein weiteres geschmackvoll gestaltetes Kinder-/Gäste-Duschbad zur Verfügung. Auch hier prägen eine barrierefreie Echtglasdusche, ein weißer Waschtisch sowie großformatige Bodenfliesen das moderne Erscheinungsbild.
Ausstattung:
Diese moderne Villa verbindet eine absolute Premiumlage in zweiter Reihe mit direktem Feldrand, beeindruckendem Panoramablick und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 997 m². Das Haus präsentiert sich nahezu neuwertig, sehr hochwertig ausgestattet und bietet eine seltene Kombination aus moderner Architektur, luxuriösem Wohnkomfort und naturnaher Ruhe.
Besonders prägend sind der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich mit Kaminofen, die hochwertige Küche mit Kochinsel und praktischer Nebenküche, die großen bodentiefen Fensterflächen sowie die großzügigen Schiebetürelemente zur Terrasse. Dadurch entsteht ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – mit Blick in den gepflegten Garten und über die angrenzenden Felder.
Der private Bereich im Obergeschoss überzeugt mit hellen Schlaf- und Rückzugsräumen, hohen Decken, Panoramafenstern, Ankleide und einem großzügigen

Masterbad mit Wellnesscharakter. Energieeffiziente Technik mit Luft-/Wasser-Wärmepumpensystem, Photovoltaikanlage, Dreifachverglasung, vollelektrischen Raffstores, Fußbodenheizung in allen Räumen und zentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung rundet das hochwertige Gesamtbild ab.
Ausstattungshighlights
* moderne Villa in ruhiger zweiter Reihe
* direkte Lage am Feldrand mit freiem Panoramablick
* ca. 997 m² großes Grundstück
* äußerst gepflegter, nahezu neuwertiger Gesamtzustand
* hochwertige massive Ziegelbauweise
* großzügige Zufahrt und Vorhof mit repräsentativer Pflastergestaltung
* große Doppelgarage für zwei Fahrzeuge und Panoramafenster zum Garten, mit elektrischem Torantrieb, Handsender und viel zusätzlichem Platz für Fahrräder, Lagerfläche oder Werkstattbereich
* Elektro- und Dreiphasen-Starkstromanschluss in der Garage, ideal als Vorbereitung für eine Wallbox für Hybrid- und Elektrofahrzeuge
* hochwertige Eichendielenböden in allen Wohn- und Schlafräumen
* großformatige Feinsteinzeug- und Fliesenbeläge im Eingangsbereich und in den Badezimmern, sowie im Gäste-WC, Treppenbereich und Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum
* bodentiefe, großzügige Fenster- und Schiebetürenlemente
* anthrazitfarbene Fensterrahmen
* Dreifachverglasung
* vollelektrisch steuerbare Raffstores an den Wohnraumfenstern
* Fußbodenheizung im gesamten Haus
* Luft-/Wasser-Wärmepumpensystem
* Photovoltaikanlage mit Zweirichtungszähler für den Eigenstromverbrauch und bei Überschuss zur vergüteten Einspeisung in das öffentliche Stromnetz
* zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
* sehr niedriger Endenergiebedarf von ca. 16 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse A+
* offener Wohn-/Ess-/Kochbereich mit hoher Raumwirkung
* hochwertiger Kaminofen im Wohnbereich
* vorbereiteter Unterputz-Kabelkanal für TV im Wohnzimmer
* zentraler LAN-Splitter zu den LAN-Anschlussdosen in den Räumen auf allen Hausebenen
* separate Homeoffice-/Arbeitsmöglichkeit oder Gästeraum mit Glasschiebeelement
* hochwertige Einbauküche mit grosser Kochinsel
* in der Küchenzone weiße Hochglanzfronten und Arbeitsflächen in grauer Betonoptik
* Küchenausstattung mit Geräten namhafter Hersteller
* praktische Nebenküche/Backküche mit integriertem Hausnebeneingang
* großzügiger Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Nutzfläche und separater Hausanschlussraum (Keller)
* Gäste-WC mit Fenster und praktischen Einbauschränken
* Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und Wellnessbad
* weiteres Gäste-/Duschbad
* zeitlos schöne Sanitärausstattung und hochwertige Badmöbel
* große Terrasse mit witterungsbeständigen WPC-Dielen
* Weinor Pergola-Markise mit Motor und Fernbedienung, wind- und regenabweisend
* liebevoll angelegter Garten mit wertvollem Pflanzenbestand

* Obstbäume und gepflegte Grünflächen
* Gartenhaus als Lagerfläche für Gartengeräte, -werkzeug und Utensilien
* Sickerschacht und Regenwasserzisterne mit elektrischer Tauchpumpe zur Gartenbewässerung
* zwei frostsichere Gartenwasseranschlüsse mit eigenem Wasserzähler
* Glasfaseranschluss beziehungsweise entsprechendes Leerrohr bereits im Haus vorhanden
* In der Gartenfläche unterirdisches Begrenzungskabel für den Mähroboter sowie Anschlussmöglichkeit für die elektrische Ladestation.
* Im Pflanzenbeet Außensteckdosenmodul mit 4 Steckplätzen und Handsender zur Fernbedienung
* Im Terrassenbereich Steinbrunnen mit elektrischer Wasserpumpe
* Vom OG Flur aus begehbarer Dachboden, nutzbar als praktischer, zusätzlicher Lagerraum. Die Dachschrägen und der Boden sind vollständig gedämmt und verkleidet.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 595.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 18.07.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Objektnummer: 26119032a - 93105 Tegernheim

Alles zum Standort

Lage Verkehrsanbindung:

Tegernheim zählt zu den gefragten Wohnlagen im direkten Regensburger Umland und verbindet eine naturnahe, ruhige Wohnatmosphäre mit der schnellen Erreichbarkeit der Stadt Regensburg. Die Gemeinde liegt östlich von Regensburg und bietet eine sehr angenehme Kombination aus gewachsenem Ortscharakter, guter Infrastruktur, Nähe zur Donau und kurzen Wegen in die Regensburger Innenstadt.

Die Villa befindet sich in einer absoluten Premiumlage von Tegernheim. Besonders hervorzuheben ist die zurückgesetzte Lage in zweiter Reihe: Das Anwesen liegt nicht unmittelbar an der Straße, sondern angenehm abgeschirmt und nahezu frei von Verkehrseinflüssen. Dadurch entsteht ein außergewöhnlich ruhiges, privates Wohnumfeld, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Die Gartenseite öffnet sich direkt zu weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen. Von Haus, Terrasse und Garten aus bietet sich ein beeindruckender Panoramablick über die Felder – ein freier, grüner Ausblick, der dem Anwesen eine besondere Weite und Exklusivität verleiht. Gerade diese Verbindung aus moderner Villa, großem Grundstück, ruhiger zweiter Reihe und direktem Blick in die Landschaft macht die Lage so außergewöhnlich.

Gleichzeitig ist die Anbindung nach Regensburg hervorragend. Mit dem Auto erreicht man die Stadt in kurzer Zeit; auch die umliegenden Stadtteile, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und die Wege des täglichen Bedarfs sind sehr gut erreichbar. Damit eignet sich die Lage ideal für Käufer, die ruhig und hochwertig wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt Regensburg verzichten zu müssen.

Ein besonderes Plus ist die Fahrradverbindung nach Regensburg: Von Tegernheim führt ein eigener, romantischer Radweg entlang der Donau oder alternativ ein separater Radweg neben der Verbindungsstrasse Richtung Regensburg, sodass man die Stadt bequem und zügig auch mit dem Fahrrad erreichen kann – ohne die üblichen innerstädtischen Ampelstopps. Gerade für Berufspendler, sportlich aktive Bewohner oder Familien ist dies ein großer Vorteil und unterstreicht die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage.

Diese exklusive Wohnlage bietet somit eine seltene Kombination aus absoluter Ruhe, direktem Naturbezug, Panoramablick, Privatsphäre und schneller Stadtanbindung – eine Wohnlage, die den besonderen Charakter dieser Villa perfekt ergänzt.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro

595.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 18.07.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Objektnummer: 26119032a - 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