Tegernheim

Kleines Zuhause, große Terrasse – 1,5 Einzimmerwohnung mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 26119049



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49.61 m^2 • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

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

Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26119049
Wohnfläche	ca. 49.61 m²
Etage	2
Zimmer	1.5
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnungstyp	Terrassen
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	84.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

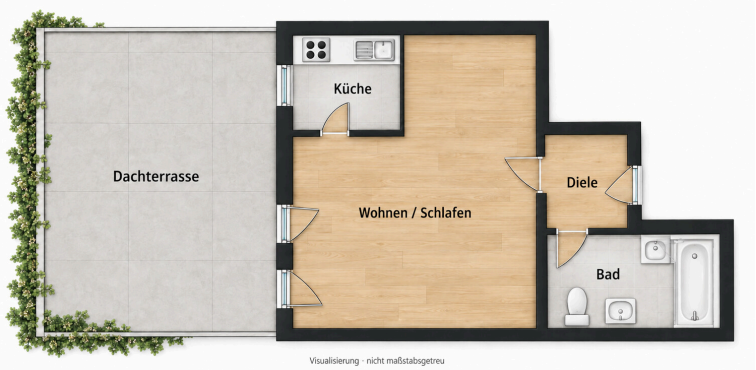
Die Immobilie





Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

Grundrisse



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: 26119049 - 93105 Tegernheim

Ein erster Eindruck

Ein Lieblingsplatz unter freiem Himmel und ein Wohnraum, der Geborgenheit ausstrahlt: Diese Einzimmerwohnung in Tegernheim zeigt, wie reizvoll kompaktes Wohnen sein kann. Ihr besonderer Vorzug ist die großzügige Dachterrasse – ein Außenbereich, der der Wohnung eine zusätzliche Dimension gibt.

Im zweiten Obergeschoss einer 1996 errichteten Wohnanlage stehen rund 49,61 m² Wohnfläche einschließlich der anteilig angerechneten Terrasse zur Verfügung. Der Wohn- mit Schlafraum verbindet die wesentlichen Bereiche des Alltags in einem Raum. Hochwertiger Parkettboden in sehr gepflegtem Zustand verleiht ihm eine warme, wohnliche Ausstrahlung. Eine separate Küche hält die Küchenabläufe angenehm vom Wohnbereich getrennt. Die Diele mit Platz für eine Garderobe und das Bad mit Badewanne ergänzen den Grundriss.

Vom Wohnraum führt der Weg direkt auf die rund 29,88 m² große Dachterrasse. Hier lässt sich ein ganz persönlicher Platz im Grünen gestalten: ein kleiner Tisch für das Frühstück, ein bequemer Sessel für die Lesestunde und dazwischen Kübel mit Kräutern oder blühenden Pflanzen. Die Fläche bietet Spielraum, diese Wünsche nebeneinander umzusetzen. Mit den benachbarten Bäumen als Gegenüber entsteht die Vorstellung von einem kleinen Terrassengarten über dem Boden – nah am Wohnraum und doch mit einem ganz eigenen Aufenthaltsgefühl.

Nach vorliegenden Angaben wurde die Terrassenanlage einschließlich der Trennwände 2025 umfassend erneuert. Ein zugehöriges Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum. Der Außenstellplatz F26 ist zzgl. 10.000 Euro zu erwerben.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet damit auch für Kapitalanleger einen interessanten Ansatz: einen überschaubaren Grundriss, ergänzt um einen Außenbereich mit besonderem Wohnwert.

Ob der gepflegte Parkettboden, die separate Küche oder die vielen Möglichkeiten auf der Dachterrasse – diese Wohnung besitzt Qualitäten, die über ihre Zimmerzahl hinausgehen. Gerne stellen wir Ihnen das Angebot und die Einzelheiten des bestehenden Mietverhältnisses persönlich vor.

Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

Ausstattung und Details

• 1,5 Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss
• Rund 49,61 m² Wohnfläche, einschließlich anteilig berücksichtigter Dachterrasse
• Rund 29,88 m² tatsächliche Terrassenfläche; davon rund 14,94 m² in der Wohnfläche enthalten
• Wohn- mit Schlafraum mit direktem Zugang zur Dachterrasse
• Hochwertiger Parkettboden in sehr gepflegtem Zustand
• Separate Küche
• Diele mit Platz für eine Garderobe
• Bad mit Badewanne
• Zugehöriges Kellerabteil
• Außenstellplatz F26 (10.000 Euro)
• Baujahr der Wohnanlage: 1996
• Öl-Zentralheizung mit sehr guten Energieverbrauchswerten
• Terrassenanlage einschließlich Trennwänden nach vorliegenden Angaben 2025 umfassend erneuert
• Derzeit vermietet

Energieangaben:
Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 84,5 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C, wesentlicher Energieträger Heizöl. Der Energieausweis ist bis zum 23.04.2028 gültig.

Hinweis zu den Abbildungen:
Einzelne Innen- und Außenaufnahmen wurden digital aufgeräumt beziehungsweise virtuell entmöbliert. Die Grundrissvisualisierung dient der Veranschaulichung und ist nicht maßstabsgetreu.

Objektnummer: 26119049 - 93105 Tegernheim

Alles zum Standort

In Tegernheim trifft ein Wohnumfeld nahe Regensburg auf den unmittelbaren Bezug zum Grünen. Die angrenzenden bewaldeten Flächen prägen den Ausblick und geben besonders der Dachterrasse einen naturnahen Rahmen.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss. Von ihrem Außenbereich aus fällt der Blick auf die benachbarten Bäume – ein schönes Gegenüber für eine kleine Pause an der frischen Luft. Wer Pflanzen liebt und seinen Sitzplatz gerne im Freien einrichtet, findet hier einen reizvollen Ausgangspunkt für die persönliche Gestaltung.

Tegernheim befindet sich östlich von Regensburg. Die Nähe zur Stadt und die Lage am Waldrand verbinden sich hier zu einem Wohnort für Menschen, die beides schätzen: das städtische Umfeld in Reichweite und Grün vor der eigenen Terrassentür.

Objektnummer: 26119049 - 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