Tegernheim

Wohnen am Waldrand – zwei Zimmer und eine Dachterrasse zum Verlieben

Objektnummer: 26119050



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76.28 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26119050 - 93105 Tegernheim

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

Objektnummer: 26119050 - 93105 Tegernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26119050
Wohnfläche	ca. 76.28 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	320.000 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: 26119050 - 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: 26119050 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119050 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119050 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26119050 - 93105 Tegernheim

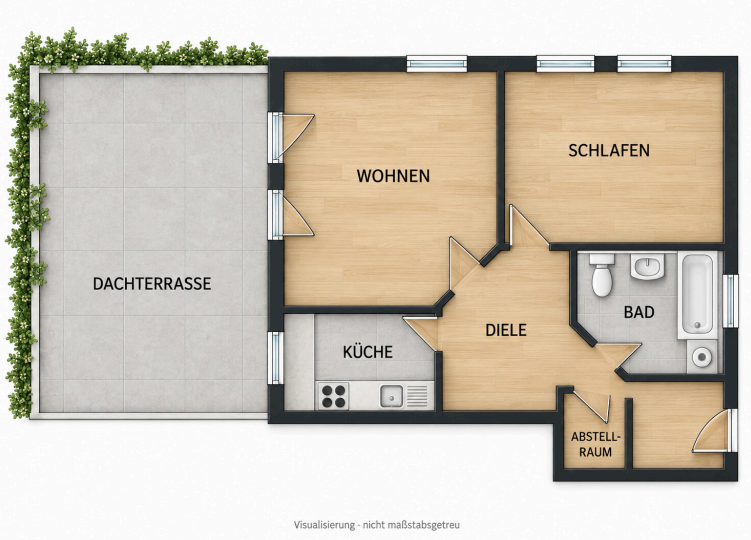
Die Immobilie





Objektnummer: 26119050 - 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: 26119050 - 93105 Tegernheim

Ein erster Eindruck

Den Blick ins Grüne schweifen lassen, die Terrassentür öffnen und den Tag unter freiem Himmel beginnen: Diese Zweizimmerwohnung in Tegernheim bietet einen Wohnort, an dem sich der Alltag ein Stück nach draußen verlagern lässt. Die großzügige Dachterrasse und die Bäume unmittelbar vor dem Haus geben diesem Zuhause seinen besonderen Charakter.

Im zweiten Obergeschoss einer 1996 errichteten Wohnanlage erwarten Sie rund 76,28 m² Wohnfläche einschließlich der anteilig berücksichtigten Dachterrasse. Hochwertiger Parkettboden in sehr gepflegtem Zustand bringt Wärme in die Wohnräume und bildet einen schönen Rahmen für Ihre persönliche Einrichtung.

Das Wohnzimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung. Durch die großen Glaselemente fällt der Blick ins Grün; mit wenigen Schritten stehen Sie auf der Terrasse. Drinnen bleibt Platz für ein gemütliches Sofa und einen Essbereich – für gemeinsame Abende ebenso wie für eine ruhige Stunde ganz für sich. Die separate, direkt angrenzende Küche ergänzt diesen Wohnbereich mit kurzen Wegen.

Mit rund 34 m² tatsächlicher Fläche ist die Dachterrasse weit mehr als ein zusätzlicher Sitzplatz. Hier können ein großer Tisch, Liegestühle und Ihre Lieblingspflanzen ihren Platz finden. Der erste Kaffee am Morgen, ein Buch am Nachmittag oder ein Abendessen mit Freunden: Für vieles, was den Alltag schöner macht, bietet sich hier Raum. Der Blick auf die benachbarten Bäume begleitet diese kleinen Auszeiten. Nach vorliegenden Angaben wurde die Terrassenanlage einschließlich der Trennwände 2025 umfassend erneuert.

Das separate Schlafzimmer schafft einen eigenen Rückzugsbereich. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, die Diele und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot. Ein zugehöriger Kellerraum bietet weiteren Stauraum. Der Carportstellplatz C19 kostet zzgl. 15.000 Euro.

Für Menschen, die gerne im Grünen wohnen und ihren Außenbereich genauso bewusst nutzen möchten wie die Räume dahinter, hat diese Wohnung einen besonderen Reiz. Vielleicht ist es der Blick in die Bäume, vielleicht der warme Parkettboden oder die Vorstellung vom nächsten Frühstück auf der Terrasse – entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung, was dieses Zuhause für Sie ausmacht.

Objektnummer: 26119050 - 93105 Tegernheim

Ausstattung und Details

• Zweizimmerwohnung im zweiten Obergeschoss
• Rund 76,28 m² Wohnfläche gemäß vorliegender Bewertung, einschließlich anteilig berücksichtigter Dachterrasse
• Rund 34,22 m² tatsächliche Terrassenfläche
• Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
• Hochwertiger Parkettboden in sehr gepflegtem Zustand
• Separates Schlafzimmer
• geräumiges Wohnzimmer
• Separate Küche
• Tageslichtbad mit Badewanne
• Diele und zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung
• Zugehöriger Kellerraum
• Carportstellplatz C19 (15.000 Euro)
• Baujahr der Wohnanlage: 1996
• Öl-Zentralheizung
• Terrassenanlage einschließlich Trennwänden nach vorliegenden Angaben 2025 umfassend erneuert

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: 26119050 - 93105 Tegernheim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Tegernheim, östlich von Regensburg. Ihren besonderen Reiz erhält die Lage durch die unmittelbar angrenzenden bewaldeten Flächen. Gerade von der Dachterrasse aus prägen Bäume und Grün den Ausblick und verleihen dem Zuhause einen naturnahen Charakter.

Tegernheim verbindet die Nähe zur Stadt Regensburg mit einem eigenständigen Wohnumfeld. Damit spricht der Standort Menschen an, die das städtische Angebot schätzen und sich zugleich einen Rückzugsort im Grünen wünschen.

Die Lage am Waldrand und die großzügige Terrasse ergänzen sich hier auf besondere Weise: Der Blick richtet sich ins Grün, und der Außenbereich wird zu einem festen Bestandteil des täglichen Wohnens.

Objektnummer: 26119050 - 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