Tegernheim

Verkauft - Elegante Lebensqualität in Tegernheim: Exklusive Doppelhaushälfte mit Stil und viel Raum für die ganze Familie

Objektnummer: 24119001

KAUFPREIS: 485.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 170 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 415 m^2

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

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

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24119001
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	485.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

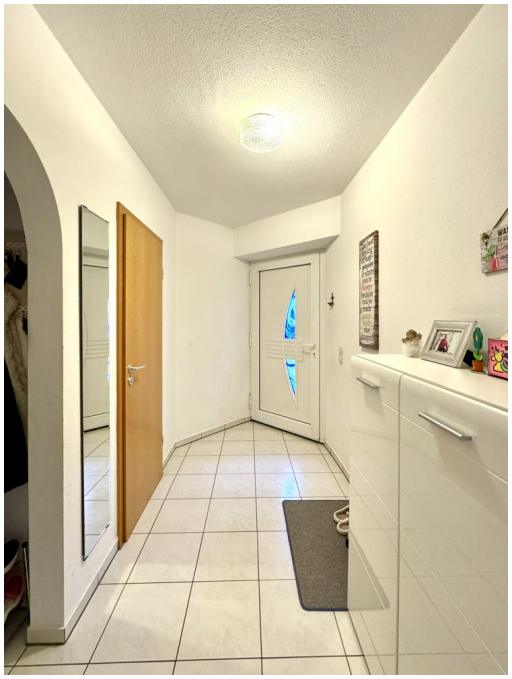
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.07.2028
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	77.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

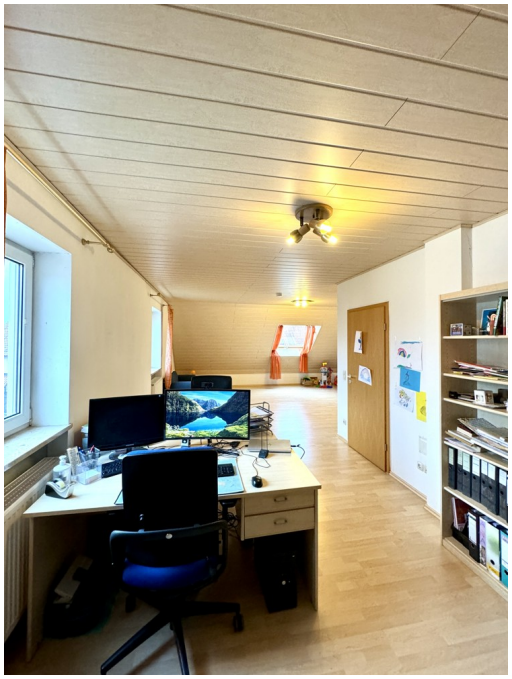
Die Immobilie

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

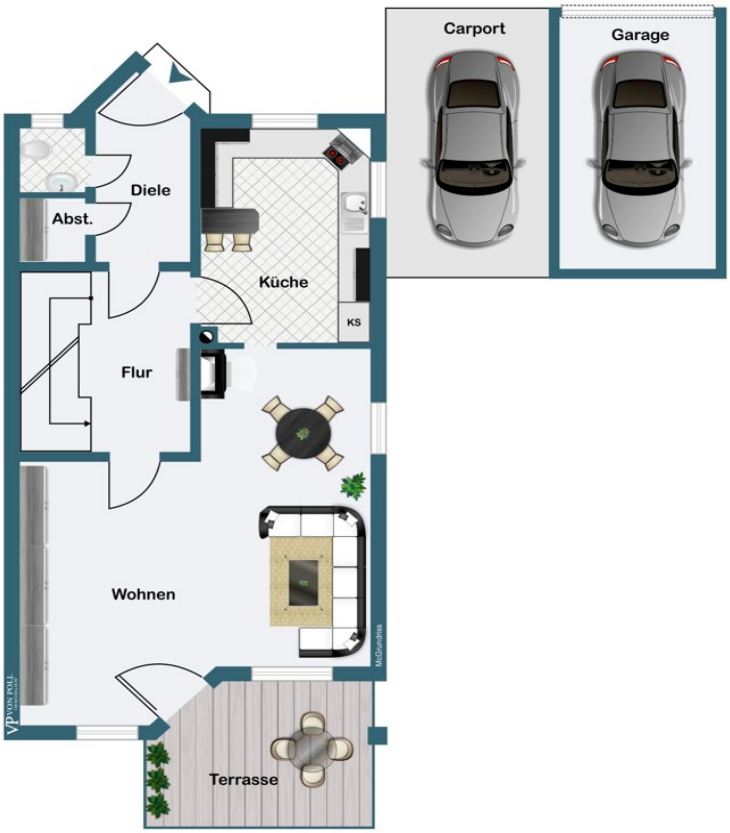
Die Immobilie

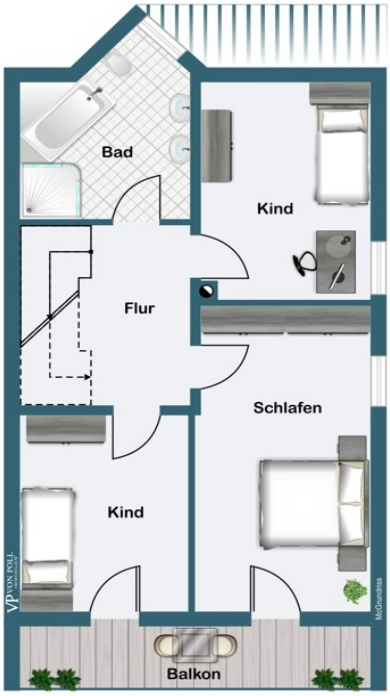
Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

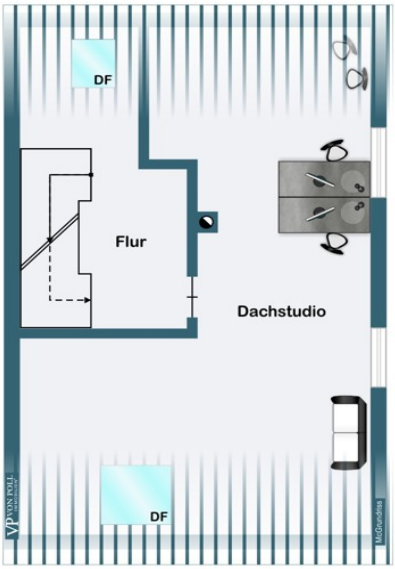
Die Immobilie

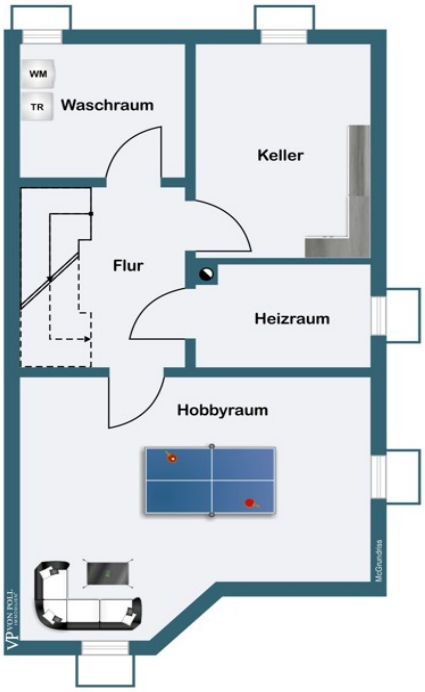
Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Grundrisse




Bad
Kind
Flur
Schlafen
Kind
Balkon


DF
Flur
Dachstudio
DF



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: 24119001 - 93105 Tegernheim

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause! Wir freuen uns, Ihnen eine exklusive Doppelhaushälfte in Tegernheim präsentieren zu können. Dieses Juwel überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Massivziegelbauweise, sondern auch durch die erstklassige Wohnlage und die Fülle von Annehmlichkeiten, die es zu bieten hat.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und angesehenen Wohngegend von Tegernheim, in unmittelbarer Nähe zu den bekannten Weinbergen. Bildungseinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten sind innerhalb von weniger als einer Minute bequem erreichbar, was eine ideale Umgebung für Familien schafft.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von über 170 Quadratmetern bietet dieses Haus ausreichend Platz für die gesamte Familie. Fünf Zimmer, darunter ein geräumiges Dachstudio, erstrecken sich über verschiedene Etagen, während im Untergeschoss ein beheizter Hobbyraum für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sorgt.

Der Außenbereich beeindruckt bereits bei der großzügigen Hofeinfahrt, die zu einem gepflegten Garten führt. Neben einer Garage und einem Carport bietet das Anwesen einen weiteren Gartenbereich, der Raum für individuelle Gestaltungselemente oder Spielflächen für Kinder bietet.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit eigener Garderobe. Ein elegantes Treppenhaus mit Buchenhandlauf verbindet die Etagen miteinander. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein hochwertiger Fliesenboden mit Fußbodenheizung. Die offene Küche ist mit einer zeitlosen Einbauküche und einer Esstheke ausgestattet, die nahtlos ins dem großzügigen offenen Essbereich übergeht. Das Wohnzimmer bietet viel Raum für individuelle Raumgestaltung und öffnet sich zur sonnigen Terrasse mit einer praktischen Sonnenschutzmarkise.

Das erste Obergeschoss ist durchdacht gestaltet und bietet zwei schöne Kinderzimmer mit direktem Zugang zum großen sonnigen Balkon in Südausrichtung. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz für einen Kleiderschrank und einem großen Doppelbett. Optional besteht natürlich eine freie Raumzuteilung für auch ein Elternschlafzimmer mit Balkon. Das großzügige Badezimmer besticht durch ein modernes, zeitloses Fliesendekor, zwei Waschtische, eine Dusche und eine elegante Eckbadewanne.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im ausgebauten Dachgeschoss mit zahlreichen Fenster für viel Tageslicht , das viel Platz für einen eigenen Gästebereich, Homeoffice oder weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auch sind bereits die Wasserleitungen für ein weiteres Badezimmer bereits installiert.

Das Untergeschoss beherbergt einen eigenen Waschraum, einen Keller und einen großzügigen, beheizten Hobby- und Fitnessraum.

Das Haus befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und weist hervorragende Energiewerte im Energieausweis auf. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, um dieses einzigartige Wohntraum persönlich zu erleben. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses exklusive Objekt vorstellen zu dürfen.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 485.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag 11.02.24 von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 485.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag 11.02.24 von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
- Neuwertige und Energieeffiziente Bauweise:
Die Doppelhaushälfte besticht durch eine moderne und energieeffiziente Bauweise, die nicht nur den Komfort erhöht, sondern auch langfristig die Betriebskosten minimiert.
- Vollständig Unterkellert mit Beheiztem Hobbyraum:
Das komplett unterkellerte Anwesen bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch einen beheizten Hobbyraum, der flexibel genutzt werden kann – sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder Rückzugsort.
- Garage und Zusätzlicher Carport:
Für Ihr Fahrzeug stehen nicht nur eine geräumige Garage, sondern auch ein zusätzlicher Carport bereit, um es vor den Unwägbarkeiten der Witterung zu schützen.
Ausgebautes Dachgeschoss für Zusätzliche Wohnfläche:
- Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche und bietet Raum für einen eigenen Gästebereich, Homeoffice oder weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.
- Optimale Südausrichtung der Dachfläche:
Die sehr große Dachfläche in Südausrichtung ist optimal für die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen geeignet, um nachhaltige Energiegewinnung zu ermöglichen.
- Konventionelle Massivbauweise (Ziegelmauerwerk):
Die solide Bauweise mit Ziegelmauerwerk garantiert nicht nur Langlebigkeit, sondern auch ein behagliches Wohnklima.
- Kunststofffenster mit Doppel-Isolierverglasung und Kunststoff-Rollladen:
Moderne Fenster mit Doppel-Isolierverglasung und Kunststoff-Rollladen sorgen für eine effiziente Wärme- und Schallisolierung.
- Harfentreppe aus Stahlkonstruktion:
Die elegante Harfentreppe aus Stahlkonstruktion mit Stufen und Handläufen in Buche verbindet den Kellervorplatz mit dem Dachgeschoss, fungiert als stilvolles Gestaltungselement und ist hochwertig versiegelt.
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss:
Der Fußbodenheizung im Erdgeschoss bietet nicht nur behagliche Wärme, sondern auch eine gleichmäßige Temperaturverteilung für höchsten Wohnkomfort.
Diese umfassende Liste von Vorzügen unterstreicht nicht nur die Qualität dieser Immobilie, sondern schafft auch ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen an Komfort, Effizienz und nachhaltigem Wohnen gerecht wird. Willkommen in einem Haus, das mehr bietet als nur Wohnraum – hier erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 485.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag 11.02.24 von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Alles zum Standort

Willkommen im einer sehr begehrte Wohnlage in Tegernheim, welche für eine erstklassige Lebensqualität steht. Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in einer Wohnlage, die nicht nur durch Ruhe und Eleganz besticht, sondern auch eine Fülle von Vorteilen für jeden Bewohner bietet.

Die Lage in Tegernheim zeichnet sich durch ihre idyllische Ruhe aus, während sie gleichzeitig beste Anbindungsmöglichkeiten an die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bietet. Dieses schöne Haus ist eingebettet in eine freundliche und sichere Nachbarschaft, ideal für Familien, die eine ruhige Umgebung und dennoch die Nähe zu wichtigen Einrichtungen schätzen.

Die unmittelbare Nähe zu den bekannten Weinbergen mit dem Keilsteiner Hang verleiht der Umgebung nicht nur einen malerischen Charme, sondern ermöglicht auch gemütliche Spaziergänge oder genussvolle Ausflüge in dieses Naturschutzgebiet. Die Grundschule und Kindergarten sind in weniger als einer Minute bequem zu erreichen, was für Familien mit kleinen Kindern einen unschätzbaren Vorteil darstellt.

Die Verkehrsanbindung von Tegernheim ist hervorragend, was den Alltag und mögliche Pendelwege erleichtert. Gleichzeitig können Bewohner das Privileg genießen, in einer ruhigen und abgeschirmten Wohngegend zu leben, die dennoch nur jeweils nur wenige Minuten von wichtigen Einrichtungen entfernt ist.

Diese Doppelhaushälfte bietet nicht nur ein Zuhause, sondern eine Lebensart, die von Harmonie, Komfort und praktischer Lebensführung geprägt ist. Diese Wohnlage erfüllt nicht nur Ihre Wohnträume, sondern übertrifft sie, indem sie einen Rückzugsort inmitten einer lebendigen und dennoch entspannten Umgebung schafft. Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt!

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 485.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag 11.02.24 von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 24119001 - 93105 Tegernheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 77.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24119001 - 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