

Exposé

Wohnung in Tegernheim

**Moderne, sanierte 3 - Zimmer Wohnung zum Erstbezug
und Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-437695

Wohnung

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Schneider

93105 Tegernheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,40 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,40 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	327 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause in Tegernheim, einer beliebten Wohnlage im direkten Umfeld von Regensburg.

Wir bieten Ihnen hier eine stilvoll kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 83 m² Wohnfläche in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohngegend. Die Wohnung präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand und wird im Erstbezug nach Kernsanierung angeboten.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt das durchdachte Wohnkonzept. In den Wohn- und Schlafräumen wurde ein hochwertiger Eichen-Echtholzparkettboden verlegt, der den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. In Kombination mit modernen schwarzen Designelementen entsteht ein stilvoller skandinavischer Wohnstil. Eine dezente indirekte Beleuchtung im Flur sowie im Badezimmer unterstreicht zusätzlich das moderne Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Wohnküche, der viel Platz zum Kochen, Essen und für gemeinsame Stunden bietet. Große Fensterflächen sorgen dabei für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist das modernisierte Badezimmer mit Dusche, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates WC sowie zwei weitere gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage sowie ein Kellerabteil, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bieten.

Diese Wohnung vereint eine ruhige Lage mit hochwertigem Design, moderner Ausstattung und einer durchdachten Hausstruktur – eine Kombination, die im Umkreis nur selten zu finden ist. Ideal für alle, die Wert auf ein besonderes Zuhause legen.

Ausstattung

Highlights der Wohnung:

Hochwertige Materialien und stilvolles Wohnkonzept

- Edler Eichen-Echtholzparkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Modernes Designkonzept mit schwarzen Akzenten, das der Wohnung einen stilvollen und zeitlosen Charakter verleiht
- Indirekte Beleuchtung im Flur und im Badezimmer, die ein besonders angenehmes und modernes Wohnambiente schafft

Umfassende Kernsanierung – technisch und optisch auf modernem Stand

- Komplett neue Elektroinstallation in der gesamten Wohnung
- Neuwertige, energieeffiziente Heizkörper für ein modernes und effizientes Heizsystem
- Doppelverglaste Kunststofffenster, die für eine gute Wärme- und Schalldämmung sorgen

Besondere Wohnqualität

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche als Herzstück der Wohnung
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
- Separates WC für zusätzlichen Komfort im Alltag

Diese Kombination aus hochwertiger Kernsanierung, modernen Materialien und durchdachtem Design sorgt für ein Wohngefühl, das sowohl optisch als auch funktional überzeugt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Immobilie befindet sich in Tegernheim, einer äußerst beliebten Wohnlage im direkten Umfeld der UNESCO-Welterbestadt Regensburg. Tegernheim zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Regensburger Umland und verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Der Ortseingang von Regensburg ist mit dem Auto in nur etwa zwei Minuten erreichbar, sodass Sie die Vorteile der Stadt schnell nutzen können und dennoch in einer ruhigen Wohnumgebung leben.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist bequem erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur etwa 290 Meter entfernt, wodurch eine schnelle Verbindung in die Regensburger Innenstadt gewährleistet ist.

Im direkten Umfeld befinden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die in nur etwa zwei Minuten zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus verfügt Tegernheim über eine sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten, die den Alltag besonders komfortabel gestalten.

Auch der Freizeit- und Erholungswert der Lage ist hoch. In der Umgebung finden sich Spielplätze, Grünflächen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege, insbesondere entlang der nahegelegenen Donau, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen einlädt.

Die Kombination aus stadtnaher Lage, sehr guter Infrastruktur und naturnahem Wohnumfeld macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	182,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich II

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich III



Küche

Exposé - Galerie



Bad I



Bad II

Exposé - Galerie



Bad III - Dusche



Separates WC



Schlafzimmer I

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II

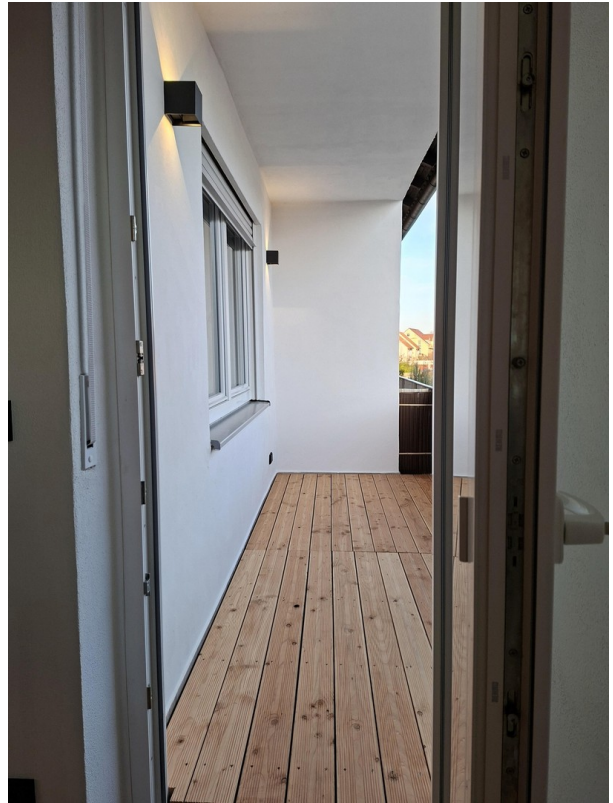


Büro - Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Balkon



Außenansicht Gebäude

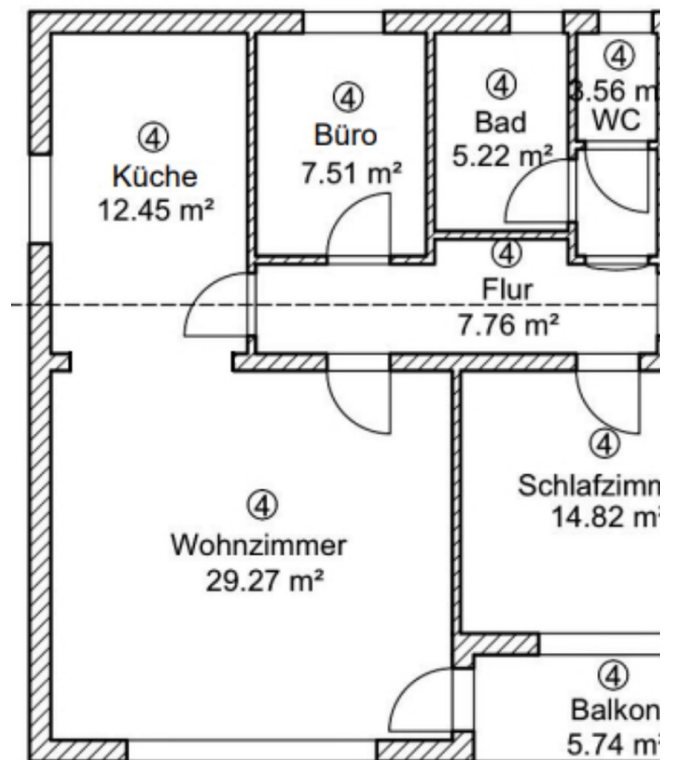
Exposé - Galerie



Garage



Kellerabteil



Grundriss

Exposé - Grundrisse

