

**Tegernheim**

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

*Número de propiedad: 24119001*



**PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 415 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24119001	Precio de compra	485.000 EUR
Superficie habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2000	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	77.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.07.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

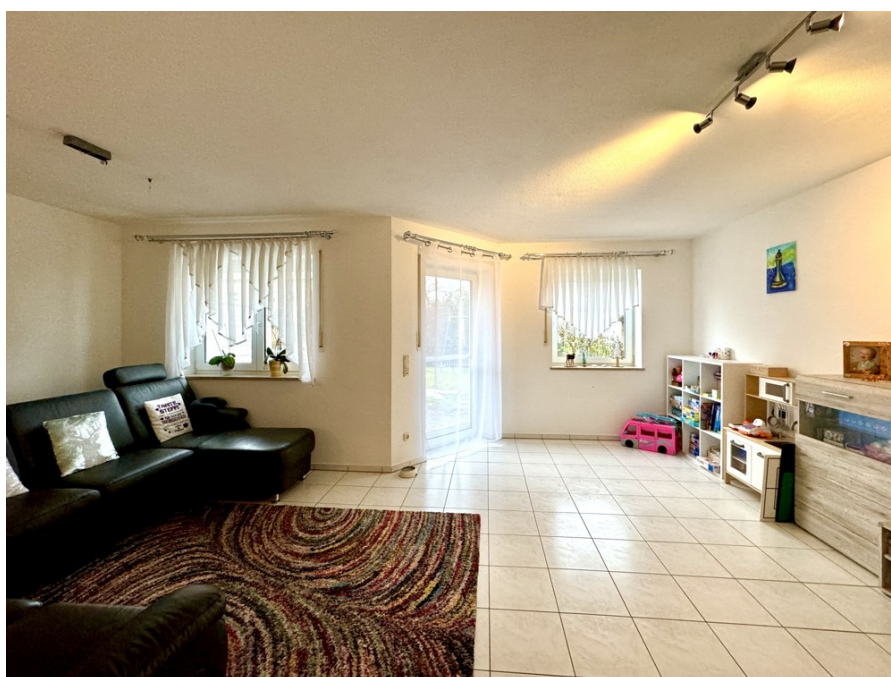
## La propiedad





Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad



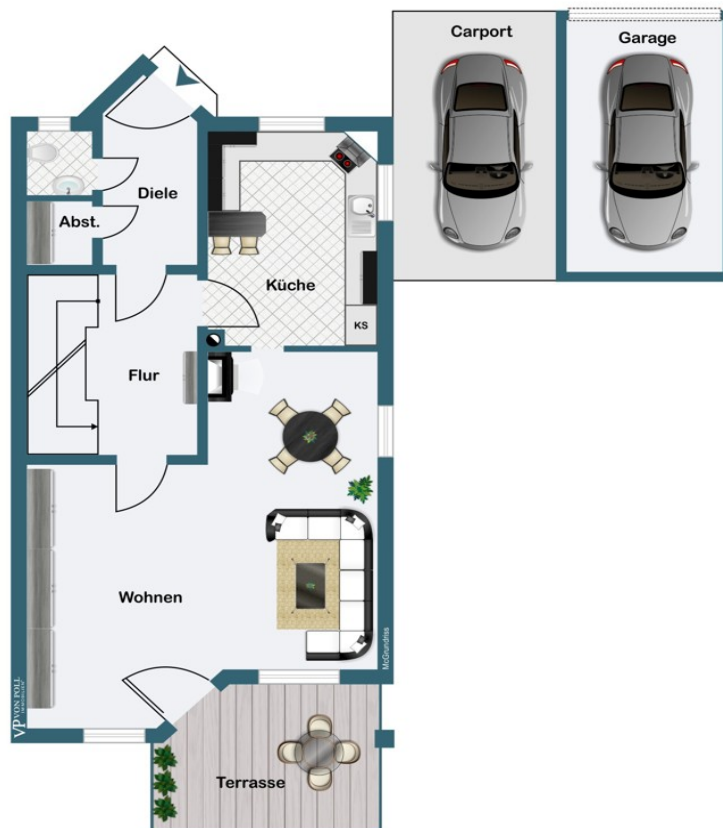
Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

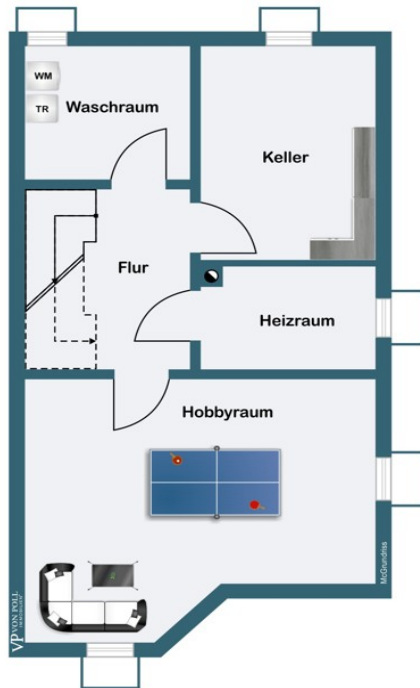
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## Una primera impresión

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 Wohnraum 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.



Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## Detalles de los servicios

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-Rollläden:

Moderne Fenster mit Doppel-Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden sorgen für eine effiziente Wärme- und Schallsolierung.

- 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  
Vorankündigung für die Besichtigung.

Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## Todo sobre la ubicación

Willkommen in einer sehr begehrten 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.

Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24119001 - 93105 Tegernheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Ratisbona  
E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)