

Einzigartiges Einfamilienhaus mit Schwimmbad – Saunaoase im Dornröschenschlaf



ca. 311 m² Wohnfläche



9 Zimmer



4 Schlafzimmer



2 Badezimmer

Gesamtpreis inkl.
Stellplatz/Stellplätze

1.149.800 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

1. Zahlen, Daten, Fakten

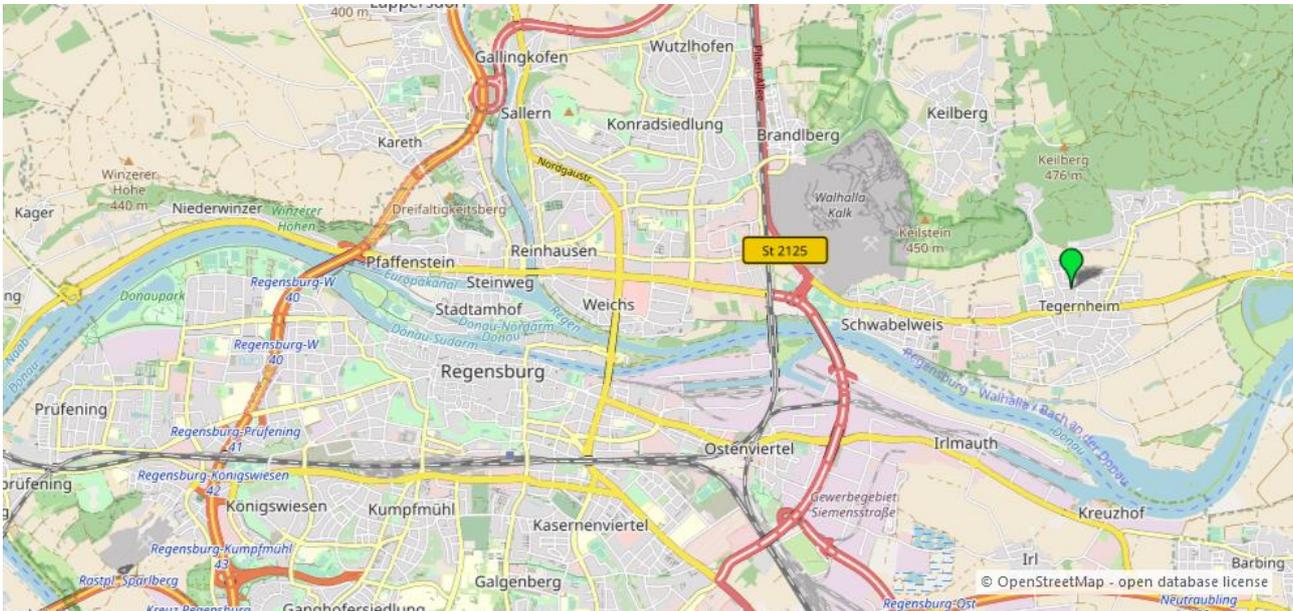
Objektnummer	A810
Objektart	Einfamilienhaus
Anschrift	Frankenstraße 7, 93105 Tegernheim
Flächen	ca. 311 m ² Wohnfläche, Grundstück ca. 1.000 m ²
Baujahr	1973
Heizung	Öl Energieausweis: Energieträger: Öl Endenergiebedarf 231,80 kWh/(m ² a) Effizienzklasse G
Bezugstermin	ab sofort
Kaufpreis	1.149.800 € (zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. USt.)

Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Highlights

- Grundstücksgröße von über 1000 m²
- Hauseigener Wellnessbereich
- Dachterrasse über 80 m²
- offener Kamin
- villenartiger Hauscharakter
- optimale Infrastruktur

2. Lagebeschreibung



Tegernheim ist eine aufstrebende Stadtrandgemeinde, die unmittelbar östlich von Regensburg liegt. Die in den letzten Jahren zunehmend gestiegene Beliebtheit des Landkreisteiles ist absolut berechtigt. Mit wachsender Einwohnerzahl von inzwischen 6000 Bewohnern wurde zeitgleich die Versorgung des alltäglichen Bedarfs sichergestellt. Sowohl mehrere Bäckereien, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten als auch Ärzte und eine Apotheke sind direkt vor Ort und ermöglichen einen unkomplizierten Alltag.

Hinzukommt die attraktive Lage der Gemeinde, welche Natur- und Stadtnähe optimal kombiniert. Mit dem Auto sowie mit dem Bus, der im Halbstundentakt stadteinwärts fährt, lassen sich diverse Shoppingmöglichkeiten und Lokalitäten im Donaeinkaufszentrum oder der Innenstadt auf schnellem Weg erreichen. Die gute Busanbindung ist außerdem für die Erreichbarkeit sämtlicher weiterführender Schulen in Regensburg von Vorteil. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Tegernheim selbst.

Ebenso ist die Naherholung in der Natur garantiert. Die Gemeinde befindet sich nicht nur an den Ausläufern des Falkensteiner Vorwaldes. Sie liegt vor allem nahe an der Donau – perfekt, für einen gemeinsamen Feierabendspaziergang entlang des Ufers. Die Walhalla - einer der beliebtesten Hotspots Regensburgs, um den Sonnenuntergang vor der Skyline von Regensburg zu genießen - ist nur 5 Autominuten entfernt.



ca. 1 km



ca. 220 m



ca. 7 km



ca. 600 m



ca. 7 km



ca. 900 m



ca. 550 m



ca. 230 m

3. Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus, welches im Jahr 1973 gebaut wurde, liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Tegernheim in familienfreundlicher Lage. Nicht nur das großzügige Grundstück, sondern auch die Wohnfläche von ca. 311m², stellt eine absolute Besonderheit dar.

Obwohl der Stil des Hauses eine Modernisierung erfordert, ist die Architektur als solche sehr ansprechend. Bereits im Eingangsbereich spiegelt sich das durch die Deckenüberhöhe und die offene Gestaltung wider. Zu betonen ist vor allem der weitläufige Wohn/Essbereich mit durchgängiger Verglasung und Kamin im Obergeschoss. Das befreiende Raumgefühl wird durch einen Balkon, eine überdachte Terrasse und eine Dachterrasse jeweils mit Blick auf den Garten nochmals verstärkt – der Balkon und die Terrasse umfassen dabei zusammen ca. 36 m², die Dachterrasse stolze 80 m² (1/4 wird in die Wohnfläche eingerechnet).

Die Aufteilung des Hauses sowie, die Anzahl von 9 Zimmern bieten die Möglichkeit einer individuellen Raumnutzung. Sowohl im Ober- als auch im Erdgeschoss sind ausreichend Zimmer für Ihren persönlichen Rückzug vorhanden. Jedes Stockwerk verfügt dabei selbstverständlich über ein Badezimmer und ein separates WC. Die Vielzahl, der auffallend hellen und gut geschnittenen Zimmer im Erdgeschoss, können für Kinder, Gäste, Hobbys oder die Hauswirtschaft genutzt werden.

Die Großzügigkeit des Hauses findet ihren Höhepunkt im eigenen Wellnessbereich. In diesem befinden sich auf 120 m² ein eigenes Schwimmbad und eine Sauna. Von dort aus ist ein direkter Zugang zum Garten möglich. Der angrenzende Weinkeller sowie der Obstbaumbestand des Gartens sind die ideale Ergänzung zum Wohlfühlen im Eigenheim.

Zu dem Haus gehört eine Doppelgarage, welche mit einem zusätzlichen Geräteraum ausgestattet ist, sodass ein Rasenmäher und Gartenmöbel praktisch untergebracht werden können. Das Einfamilienhaus wird mit der im Jahr 1990 installierten Ölheizung beheizt.

Grundsätzlich bietet das Haus bzw. das Grundstück viel Potenzial – unabhängig davon, ob Sie sich in der Renovierung des Hauses verwirklichen wollen oder Sie Ihre eigenen Pläne für das nicht einsehbare Grundstück haben.

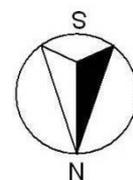


4. Flächenaufstellung

Erdgeschoss	ca. 242,4 m²
Fremdenzimmer	ca. 20,2 m ²
Arbeitszimmer	ca. 19 m ²
Hobbyraum	ca. 53 m ²
Weinkeller	ca. 11,2 m ²
Vorratsraum	ca. 8,4 m ²
Hauswirtschaftsraum	ca. 10,6 m ²
Obergeschoss	ca. 144,1 m²
Küche	ca. 11 m ²
Wohnzimmer	ca. 44,9 m ²
Esszimmer	ca. 17,3 m ²
Schlafzimmer	ca. 23 m ²
Ankleide	ca. 15,4 m ²
Kinderzimmer	ca. 19,2 m ²
Badezimmer	ca. 13,2 m ²
Abstellraum	ca. 3,6 m ²
WC	ca. 2,7 m ²
Dachterrasse Küche ca. 80,6m ² (1/4)	ca. 20,1 m ²
Balkon Wohnzimmer ca. 27,4m ² (1/2)	ca. 13,7 m ²
Balkon Schlafzimmer ca. 8,8m ² (1/2)	ca. 4,4 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 311,1 m²
Wellnessbereich	ca. 120 m²

5. Grundrisse

a) Grundriss EG



5. Grundrisse

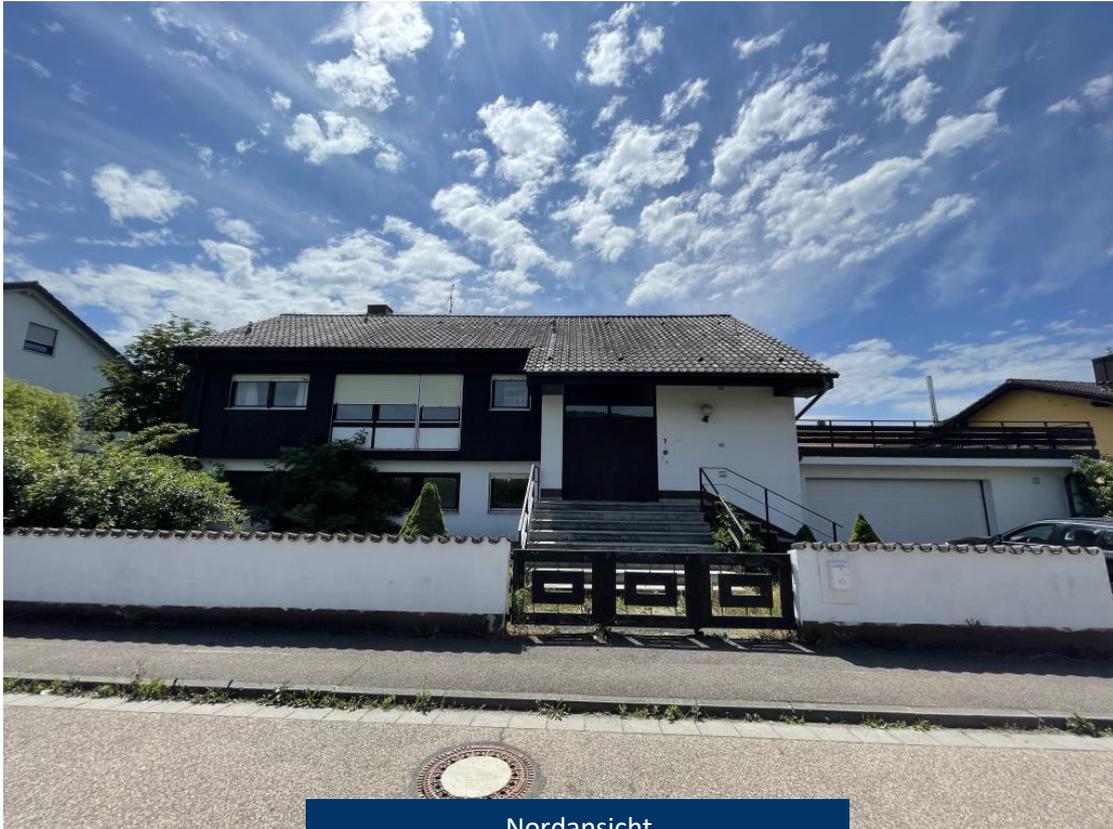
b) Grundriss OG



Wohn- und Esszimmer sowie das Kochen sind gefliest!



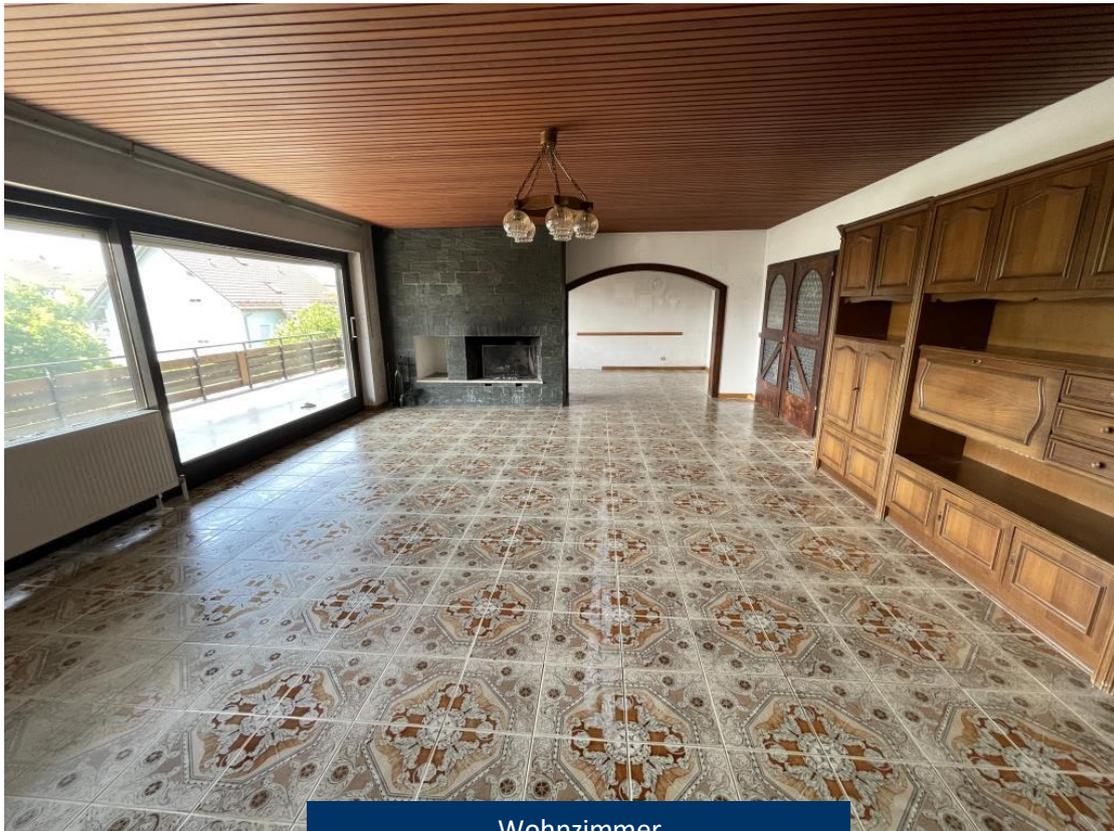
5. Objektfotos



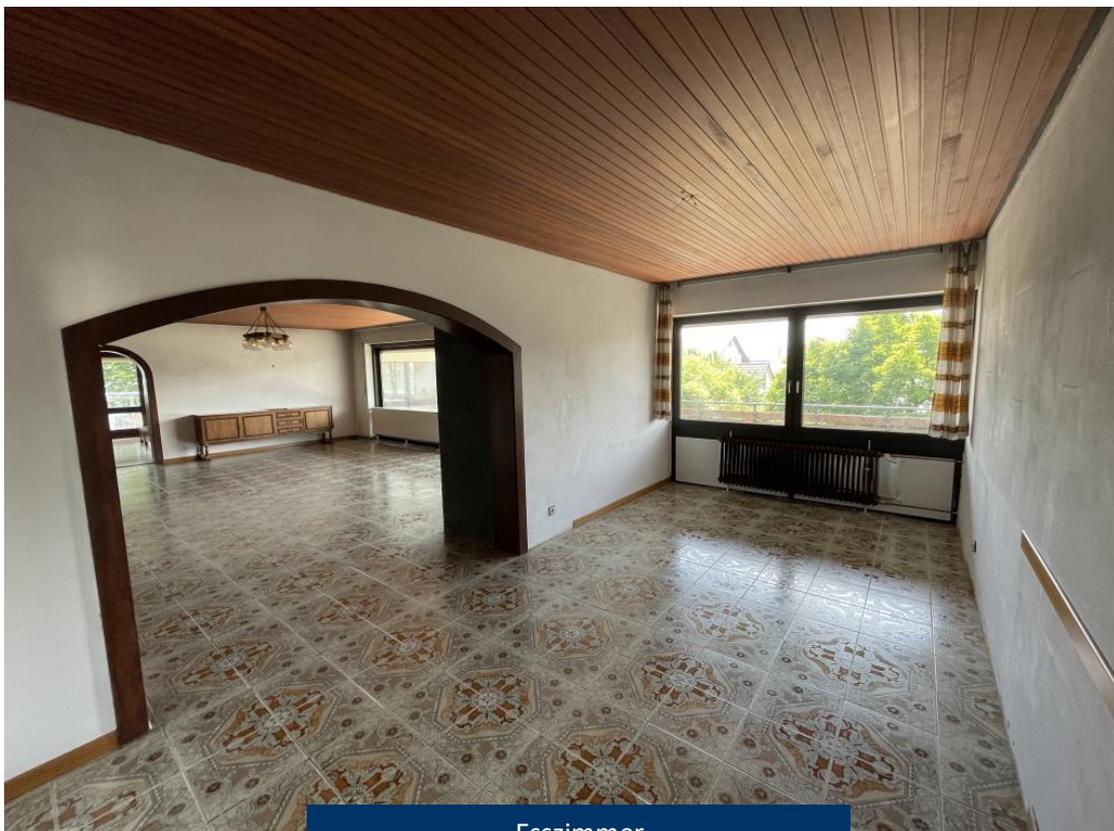
Nordansicht



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Esszimmer



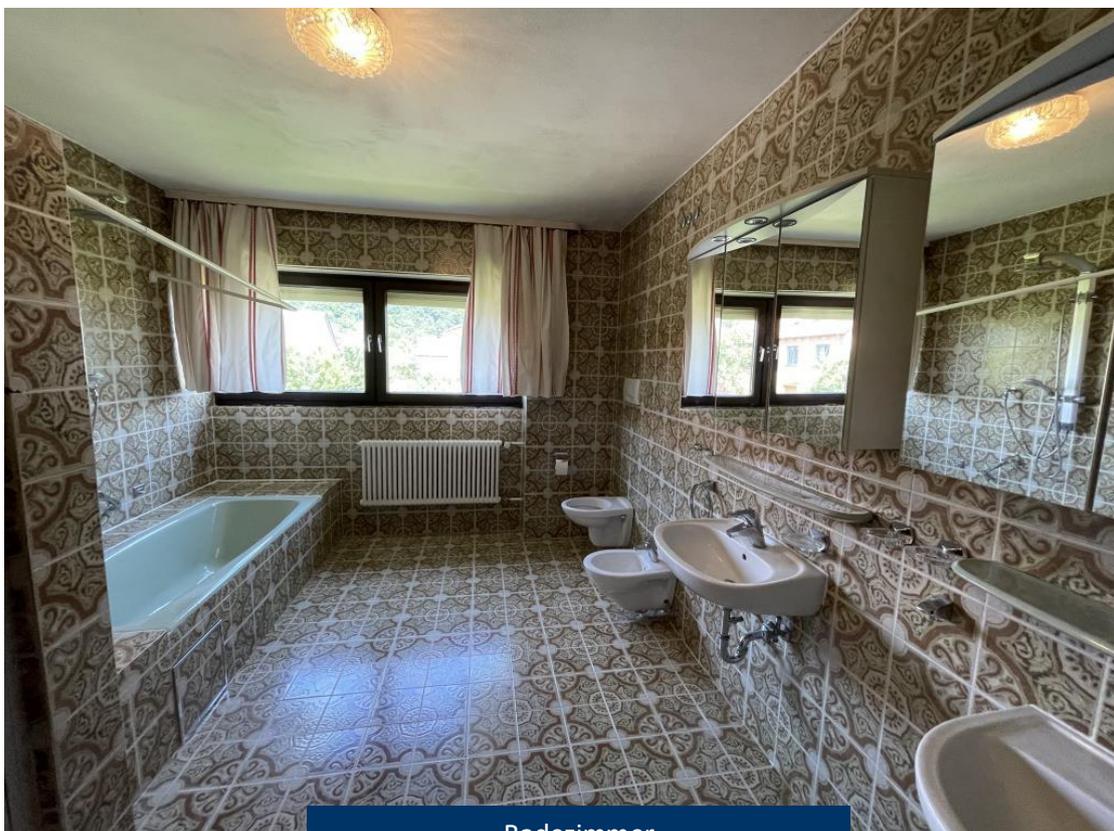
Dachterrasse



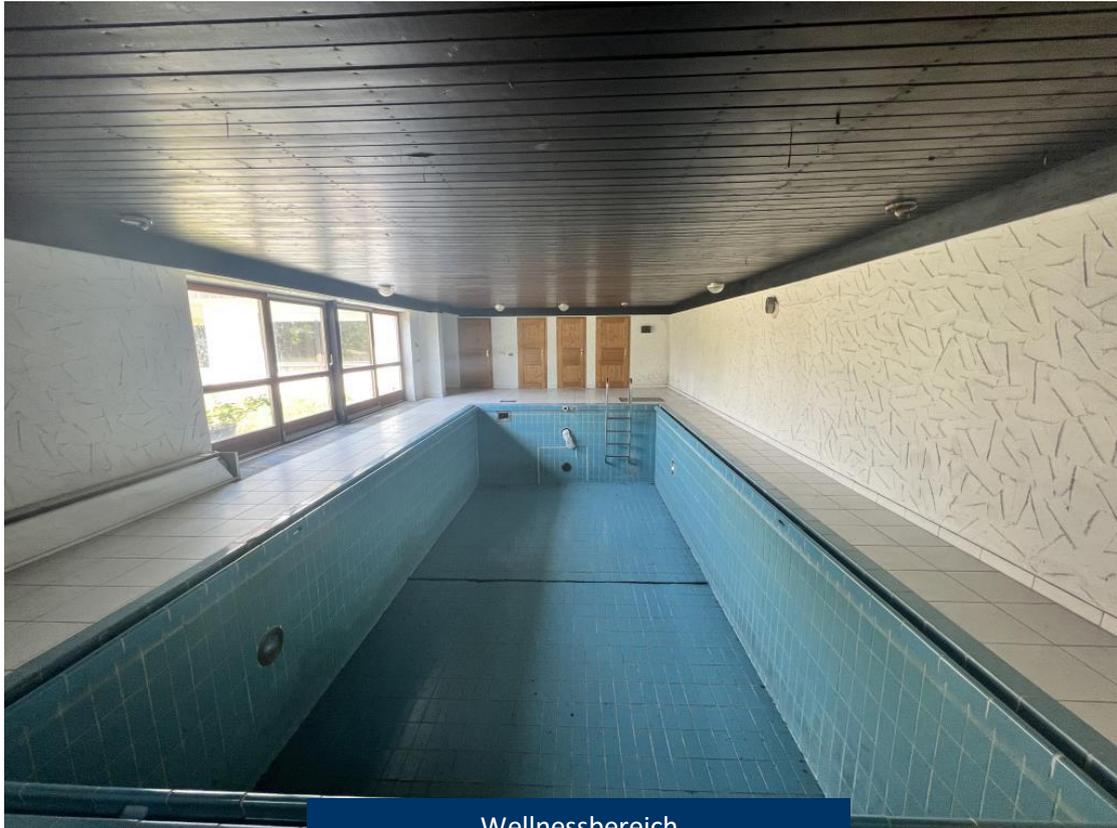
Ankleidezimmer



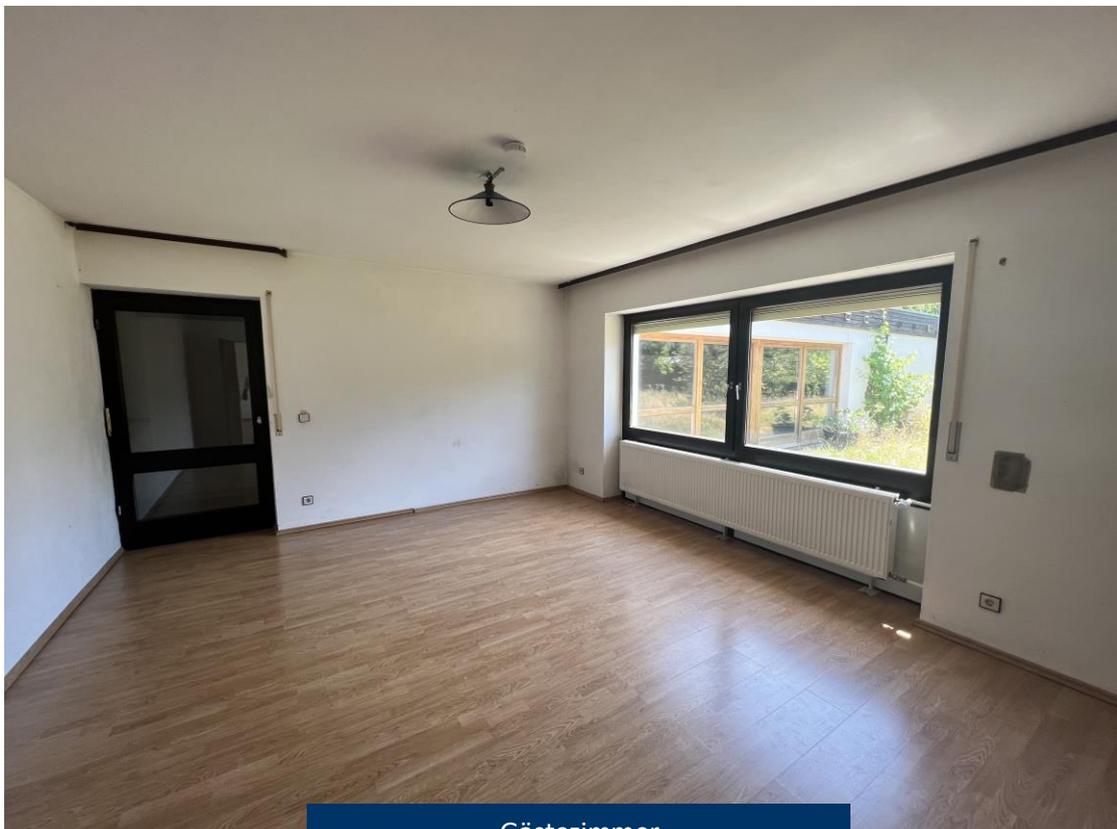
Schlafzimmer



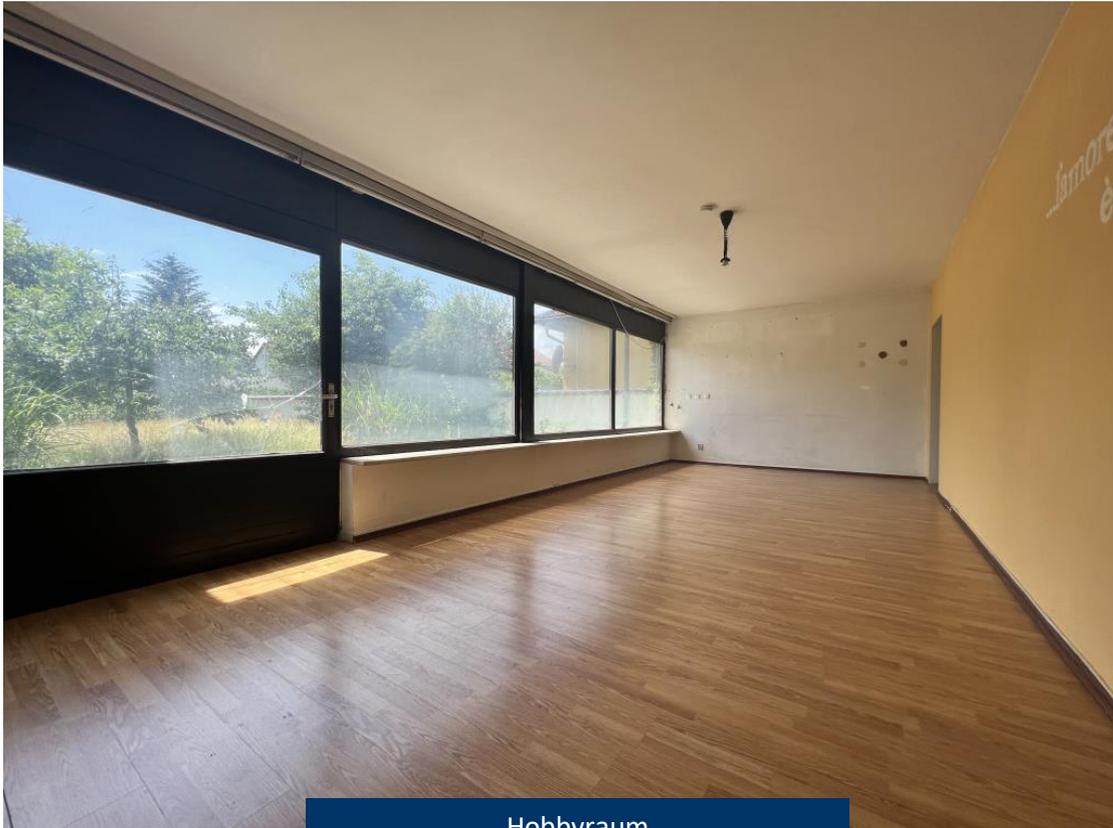
Badezimmer



Wellnessbereich



Gästezimmer



Hobbyraum



Garten mit Südansicht des Hauses

Kontakt / Ansprechpartner



Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-0

Telefax: 0941 60407-77

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4
93049 Regensburg

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Internet: www.immobilienzentrum.de

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956
Geschäftsführung: Ulrich Berger, Simon Denker
Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499, USt-Ident.-Nr. DE301492145
Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333
München

Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456

Unsere Informationspflichten gem. Art. 13 und 14 DS-GVO finden Sie unter
<https://www.immobilienzentrum.de/informationspflicht/>

Provision

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 2,38 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der jeweiligen geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19,00 %). Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Hinweise

Das Exposé wurde auf der Grundlage der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH zugänglichen Informationen sowie den Angaben der/des Eigentümer/s oder des/der Bevollmächtigten erstellt, und wird den potentiellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Beteiligung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der Angaben Änderungen ergeben können.

Die Angaben sowie das Angebot selbst sind freibleibend. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Obwohl die vorliegenden Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt worden sind, kann die Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH keine Haftung übernehmen. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH gestattet. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.