

# Weinbergstraße Tegernheim



4 attraktive Einfamilienhäuser  
in Tegernheim



R & E  
IMMOBILIEN  
DR. ROSENKRANZ & EHRENREICH



Tegernheim  
Weinbergstraße

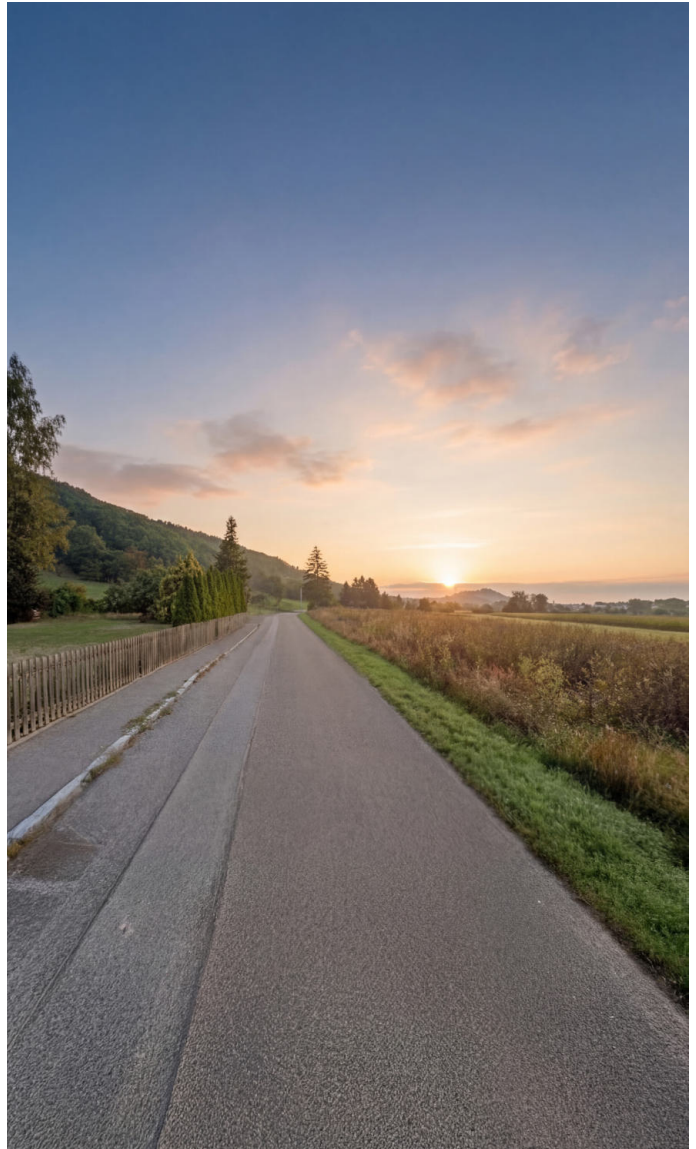
## Weinberg, Donau ,Stadt. Zuhause in Tegernheim.

Direkt östlich der Welterbestadt Regensburg liegt Tegernheim. Durch die Lage zwischen Donauufer und sanften Hügeln sowie weitläufiger Natur zählt Tegernheim seit Jahren zu den beliebtesten Wohnorten im direkten Umfeld der Domstadt. Besonders Familien und Berufspendler schätzen die Verbindung aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur historischen Altstadt sowie zu den großen Arbeitgebern im Osten Regensburgs.

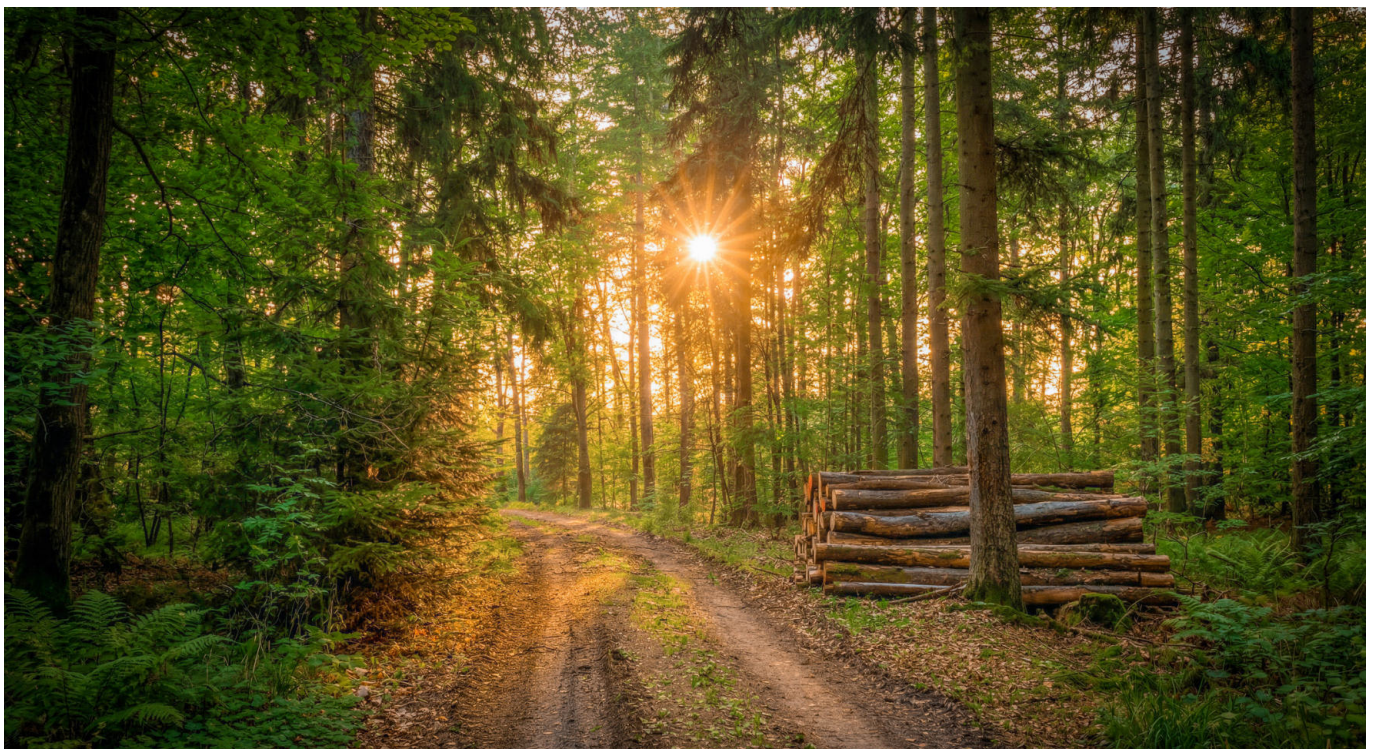
Tegernheim präsentiert sich als gewachsene, lebenswerte Gemeinde mit hoher Wohnqualität. Das Stadtgebiet von Regensburg mit seinen kulturellen, wirtschaftlichen und gastronomischen Angeboten ist in wenigen Minuten auch bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Gleichzeitig bietet Tegernheim ein naturnahes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu beliebten Freizeit- und Naherholungsgebieten. Die Donauebenen, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die Hügel des Bayerischen Vorwaldes laden zu vielfältigen Aktivitäten im Grünen ein.

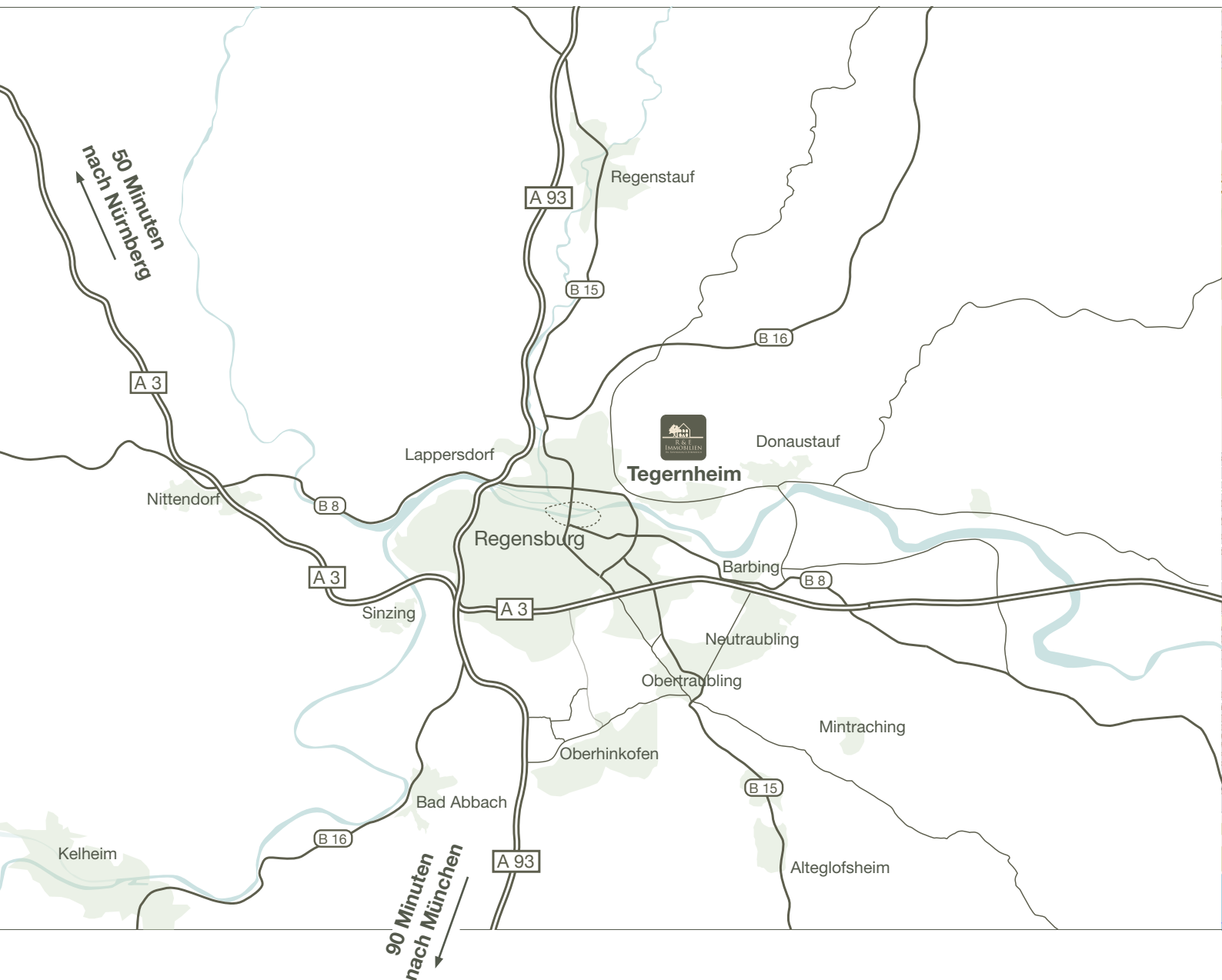
Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt vor Ort. Weiterführende Schulen, Universitäten und viele Arbeitsplätze sind schnell erreichbar. Damit verbindet Tegernheim ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zu einer der attraktivsten Städte Deutschlands.



Blick nach Donaustauf



Idylle in Tegernheims Wäldern



## Makro-Lage

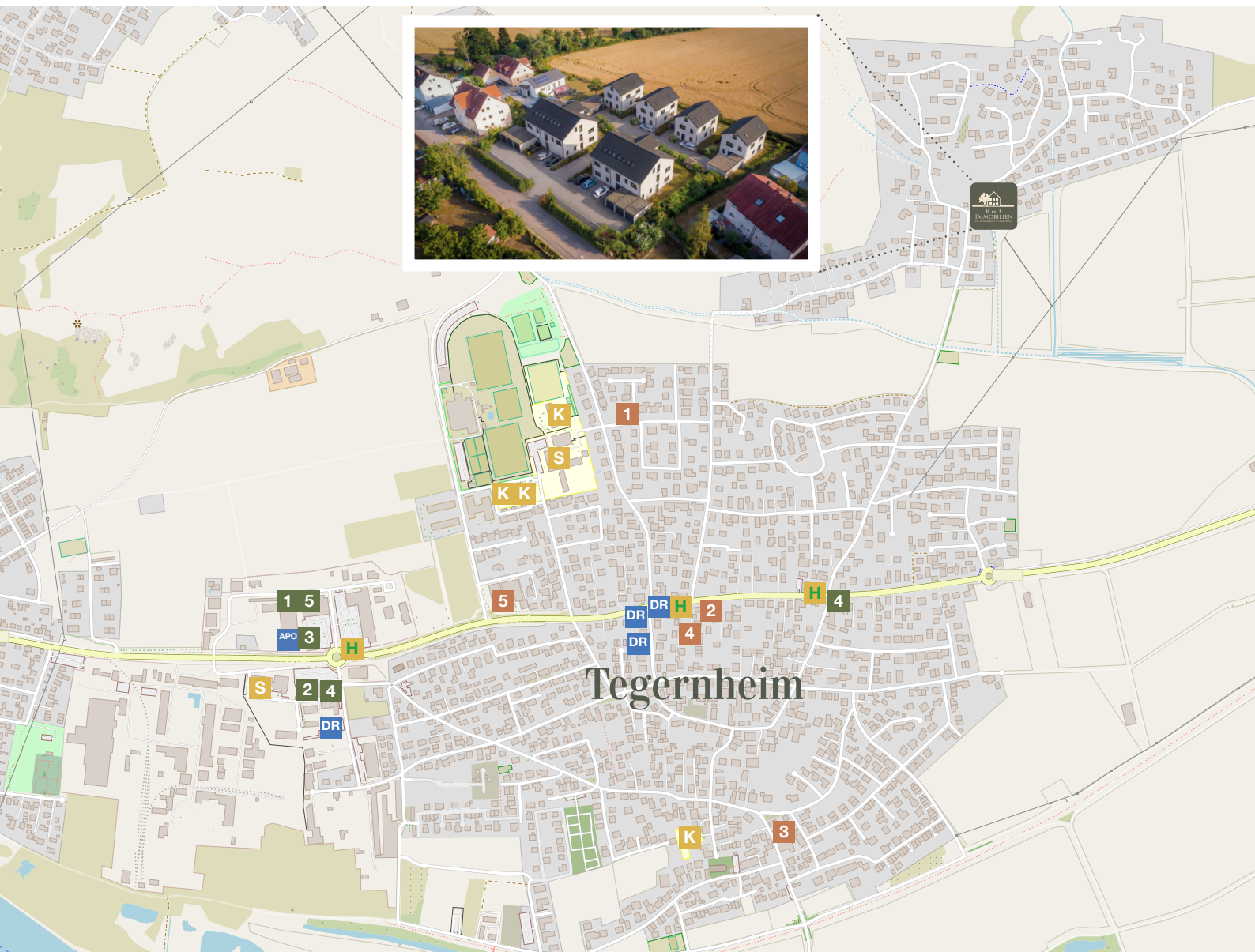
Zentral in Bayern gelegen, profitiert Tegernheim von der unmittelbaren Nähe zur UNESCO-Welterbestadt Regensburg und deren hervorragender Infrastruktur. Rund 100 Kilometer nordöstlich von München und südlich von Nürnberg befindet sich die Gemeinde in einem wirtschaftlich starken Raum Bayerns sowie im Zentrum der Europaregion Donau-Moldau mit Verbindungen zu Städten wie Linz und Pilsen.

Über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A93 ist Tegernheim sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Regensburger Hauptbahnhof bietet regelmäßige Verbindungen nach München, Nürnberg, Linz und Wien. Auch die internationalen Flughäfen München und Nürnberg sind jeweils in etwa einer Stunde erreichbar.

So verbindet Tegernheim die Lebensqualität eines naturnahen Wohnortes mit den Vorteilen einer starken Wirtschaftsregion und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

## Anbindung

		
<b>R.-Altstadt</b>	 15 Min.	 20 Min.
<b>München</b>	 70 Min.	 120 Min.
<b>München</b>	 90 Min.	 120 Min.
<b>Nürnberg</b>	 50 Min.	 140 Min.
<b>Nürnberg</b>	 60 Min.	 140 Min.
<b>Straubing</b>	 40 Min.	 80 Min.
<b>Kelheim</b>	 30 Min.	 60 Min.
<b>Schwandorf</b>	 20 Min.	 55 Min.
<b>Weiden i. d. Opf.</b>	 40 Min.	 90 Min.
<b>Amberg</b>	 40 Min.	 70 Min.



## Mikro-Lage

Das Bauvorhaben befindet sich in ruhiger Wohnlage im Norden von Tegernheim. Die Einfamilienhäuser genießen einen freien Blick über die südlich angrenzenden Felder und bieten eine besonders naturnahe Wohnqualität.

Direkt angrenzend liegt der Markt Donaustauf, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar sind.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten und Grundschulen befinden sich in Tegernheim und Donaustauf, weiterführende Schulen sind in Regensburg und Neutraubling schnell sowohl mit dem Auto als auch mit dem Rad erreichbar.

Auch die Bus-Anbindung ist sehr gut: Tegernheim ist in den öffentlichen Nahverkehr des Regensburger Verkehrsverbundes eingebunden.

## In der Nähe

### Einkaufen

- 1** REWE
- 2** Netto
- 3** Rossmann
- 4** Bäckerei Schifferl
- 5** Bäckerei Hahn

### Gastronomie

- 1** Conditorei Chocolat
- 2** Trattoria Bella Napoli
- 3** Gaststätte-Pension Götzfried
- 4** Bauernhof-Café «Beim Hanza»
- 5** Portofino

### Bildung / Ärzte / Apotheken

- S** Schule
- K** Kindergarten
- DR** Arzt
- APO** Apotheke
- H** ÖPNV Anbindung

# Architektur



Ansicht von Süd-Westen ▲

▼ Ansicht von Süd-Osten





Exemplarische Wohnsituation eines EFH ▲

▼ Exemplarischer Ausblick vom Essplatz auf die Terrasse





Ansicht des Büro- bzw. Gastraumes im Dachgeschoss ▲

## Highlights

- **Massivbauweise** inkl. moderner **Luft-/Wasser-Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen** mit Einzelraumsteuerung
- **Hochwertiger Eiche-Parkettboden** in den Wohn- und Schlafräumen
- **3-fach verglaste Marken-Fenster** mit sehr guter Wärmedämmung
- Modernes Badezimmer mit **bodengleicher Dusche und Badewanne**
- **Ausgebautes Dachgeschoss** mit hochwertigen Dachflächenfenstern
- Großzügiger, beheizter **Hobbyraum mit Parkett im Dachgeschoss**
- **Zusätzlicher Kellerersatzraum** (Garagen-Anbau) mit prakt. Stauraum
- Außenanlagen mit **Terrasse, Gartenflächen und Stellplätzen**

# Lageplan & Grundrisse

# Lageplan

Maßstab ca. 1:333

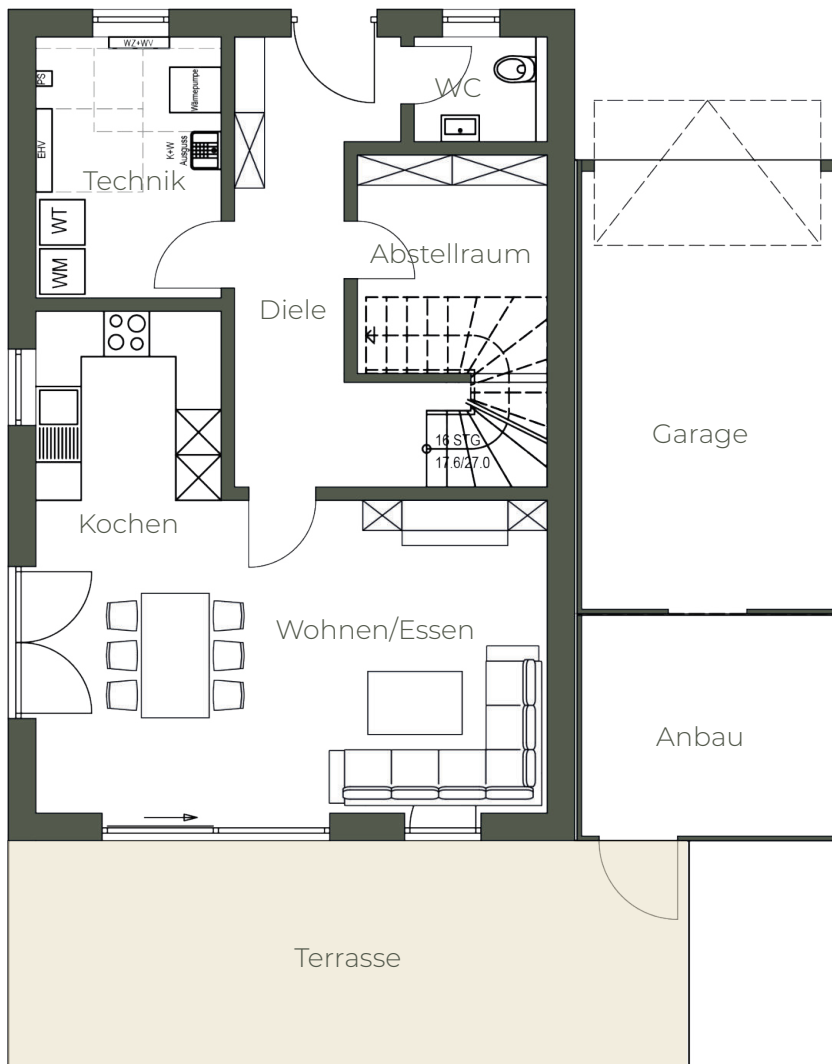


## Erdgeschoss\*

\*abweichendes EG im Typ 2

**Wohnfläche EG: 59,90 m<sup>2</sup>**  
**Nutzfläche EG: 37,28m<sup>2</sup>**

01	Diele	11,13 m <sup>2</sup>
02	WC	02,28 m <sup>2</sup>
03	Abstellraum	06,07 m <sup>2</sup>
04	Kochen	06,01 m <sup>2</sup>
05	Wo./Ess.	27,66 m <sup>2</sup>
06	Technik	08,28 m <sup>2</sup>
07	Garage	19,28 m <sup>2</sup>
08	Anbau	09,72 m <sup>2</sup>
09	Terrasse 1/4	06,75 m <sup>2</sup>

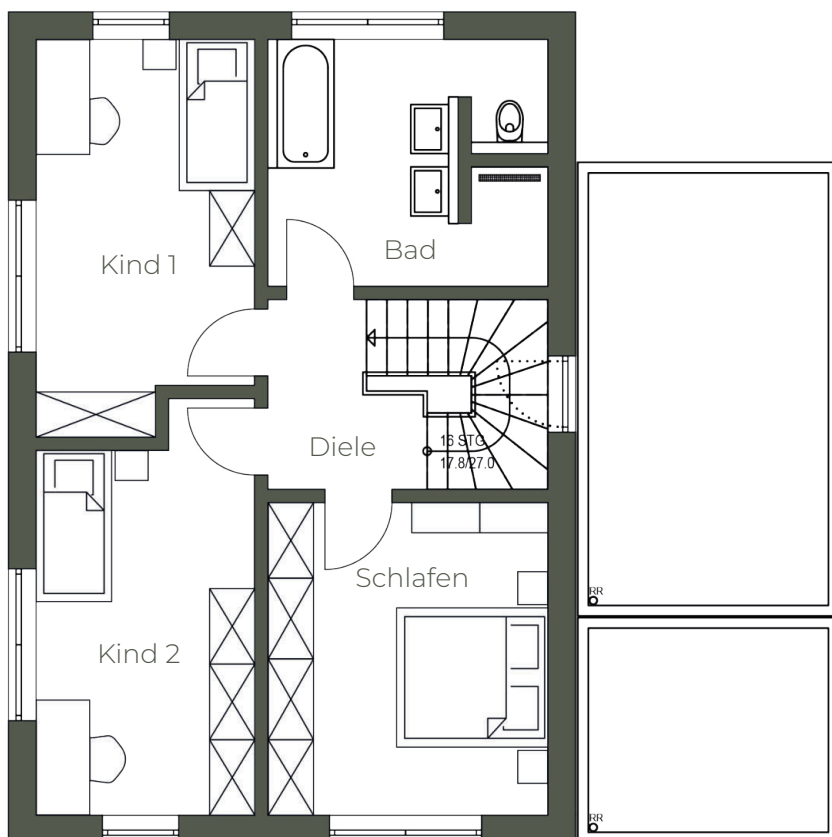


Grundriss M 1:100 

## Obergeschoss

**Wohnfläche OG: 58,91 m<sup>2</sup>**

10	Bad	11,12 m <sup>2</sup>
11	Diele	04,23 m <sup>2</sup>
12	Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
13	Kind 2	14,45 m <sup>2</sup>
14	Kind 1	14,04 m <sup>2</sup>



Grundriss M 1:100 

## Dachgeschoss

**Wohnfläche DG:** **37,34 m<sup>2</sup>**

15	Abstell./Hobby	15,15 m <sup>2</sup>
16	Diele	03,19 m <sup>2</sup>
17	Büro/Gast	19,00 m <sup>2</sup>

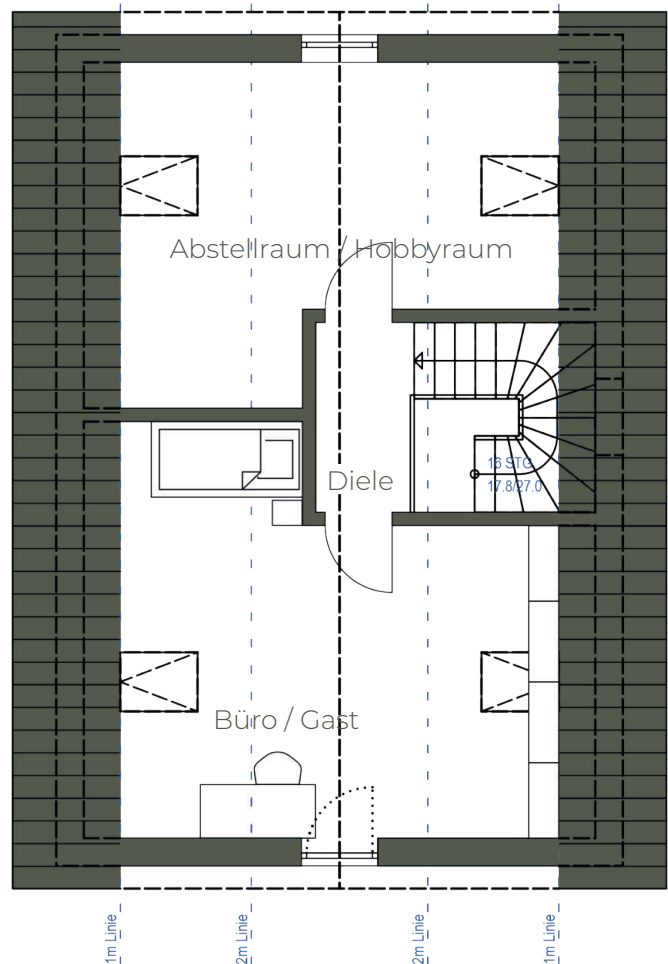
**Wohnfläche Gesamt:** **156,15 m<sup>2</sup>**  
**Nutzfläche Gesamt:** **37,28 m<sup>2</sup>**

Wohnfl. Erdgeschoss 59,90 m<sup>2</sup>  
 Nutzfl. Erdgeschoss 37,28 m<sup>2</sup>

Wohnfl. Obergeschoss 58,91 m<sup>2</sup>

Wohnfl. Dachgeschoss 37,34 m<sup>2</sup>

Nord  
 Grundriss M 1:100



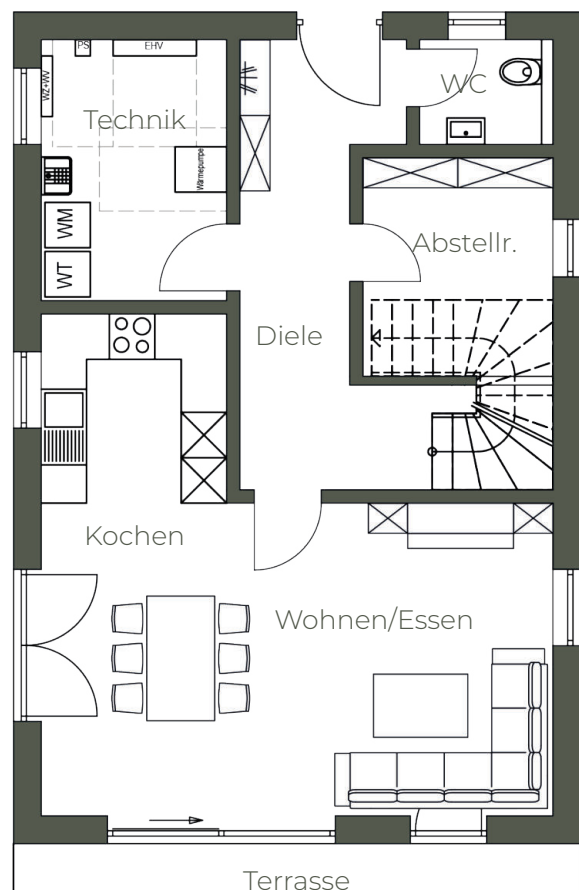
## \* Erdgeschoss Typ 2

**Wohnfläche EG\*:** **59,90 m<sup>2</sup>**  
**Nutzfläche EG\*:** **51,98 m<sup>2</sup>**

01	Diele	11,13 m <sup>2</sup>
02	WC	02,28 m <sup>2</sup>
03	Abstellraum	06,07 m <sup>2</sup>
04	Kochen	06,01 m <sup>2</sup>
05	Wo./Ess.	27,66 m <sup>2</sup>
06	Technik	08,28 m <sup>2</sup>
07	Doppelgar.	33,98 m <sup>2</sup>
08	Anbau	09,72 m <sup>2</sup>
09	Terrasse 1/4	06,75 m <sup>2</sup>

**Hinweis:** Die EGs der beiden äußeren Einfamilienhäuser verfügen über einen leicht abweichenden Grundriss mit marginalen Anpassungen in der Fassade. Gleichzeitig profitieren diese Häuser von einer **großzügigen Doppelgarage**, die zusätzlichen Komfort und ausreichend Stellfläche bietet.

Nord  
 Grundriss M 1:100



# Hinweise

Die hierin enthaltenen Informationen stellen kein vertragliches Angebot dar. Die Abbildungen, Visualisierungen, Ansichten, Fotografien, Texte und grafischen Elemente sind als exemplarisch zu verstehen und stellen die kreative Sichtweise des Illustrators dar. Die Grundrissvarianten mit Einrichtungsvorschlägen sind als exemplarisch zu verstehen und entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Produktion des Exposés. Die dargestellte Möblierung ist beispielhaft und nicht im Preis enthalten. Wir behalten uns ausdrücklich die Änderung der Gesamtkonzeption sowie der Grundrisse vor. Die endgültige Ausstattung und Flächenaufstellung ist der Baubeschreibung, der Ausstattungsliste sowie dem notariell vereinbarten Kaufvertragsinhalt zu entnehmen.

Aus technischen Gründen – insbesondere aufgrund der zum Zeitpunkt der Visualisierung noch nicht final abgeschlossenen Werk- und Ausführungsplanung – sind in den gezeigten Illustrationen Elemente wie Dachrinnen oder Aufzugsüberfahrten nicht dargestellt. Diese werden im Rahmen der baulichen Umsetzung selbstverständlich gemäß den geltenden Bauvorschriften und dem späteren Ausführungsstand realisiert.

## **R&E Immobilien GmbH**

Dr. Rosenkranz und Ehrenreich Projektentwicklung GmbH & Co. KG  
Am Naturpark 2  
93158 Teublitz

