



2 x 4 Wohneinheiten  
in der Jahnstraße in Teublitz  
**KfW 40 QNG**



# Lage und Umfeld

## Naturnah. Gewachsen. Verbunden.

Im Tal der Naab gelegen, fügt sich Teublitz harmonisch in die Landschaft der südlichen Oberpfalz ein. Die Stadt liegt im weiten Naabtal und ist von Wäldern, Weihern und sanft modellierten Höhenzügen umgeben. Diese naturräumliche Einbettung prägt das Stadtbild ebenso wie den Alltag und macht die Nähe zur Landschaft zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Lebens in Teublitz.

Die Geschichte der Stadt reicht bis ins Mittelalter zurück. Erste urkundliche Erwähnungen belegen eine lange Entwicklung, die sich bis heute im Ortsbild widerspiegelt. Historische Zeugnisse wie die Schlossruine im Stadtpark erinnern an diese Vergangenheit und verleihen Teublitz eine gewachsene Tiefe. Sie stehen exemplarisch für die kontinuierliche Entwicklung vom historischen Markt zur heutigen Stadt.

Der Stadtkern zeichnet sich durch überschaubare Strukturen, gepflegte Wege und Plätze sowie eine ausgewogene Mischung aus älterer Bausubstanz und zeitgenössischer Architektur aus. Hier trifft gewachsene Ortsstruktur auf behutsame Weiterentwicklung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, kleinere Geschäfte und gastronomische Angebote sorgen für Lebendigkeit, ohne den ruhigen, bodenständigen Charakter der Stadt zu überlagern.

Ein prägendes Element im Stadtbild ist die Pfarrkirche Herz Jesu nahe dem Platz der Freiheit, deren Turm weithin sichtbar ist. In unmittelbarer Nähe liegen der Stadtpark mit

seinem alten Baumbestand sowie der Wild- und Freizeitpark Höllohe, ein überregional bekanntes Naherholungsgebiet. Diese Grünräume übernehmen eine wichtige Funktion als Orte der Erholung, Begegnung und Freizeitgestaltung für unterschiedliche Altersgruppen.

Die Lage an der Naab und das gut ausgebaute Netz an Spazier- und Radwegen eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Wege entlang des Flusses, durch Auenlandschaften und angrenzende Waldgebiete machen die Natur unmittelbar erlebbar. Ergänzt wird dieses Angebot durch zahlreiche Weiher im Stadtgebiet und der näheren Umgebung, die den landschaftlichen Charakter zusätzlich unterstreichen.

Als Teil des Städtedreiecks Burglengenfeld–Maxhütte-Haidhof–Teublitz profitiert die Stadt von einer starken regionalen Vernetzung. Kurze Wege, eine solide Infrastruktur sowie ein vielfältiges Angebot an Bildungs-, Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen kennzeichnen die Lage. Gleichzeitig hat sich Teublitz seine eigenständige Identität bewahrt und verbindet regionale Anbindung mit dem überschaubaren Maß einer kleinstädtischen Struktur.

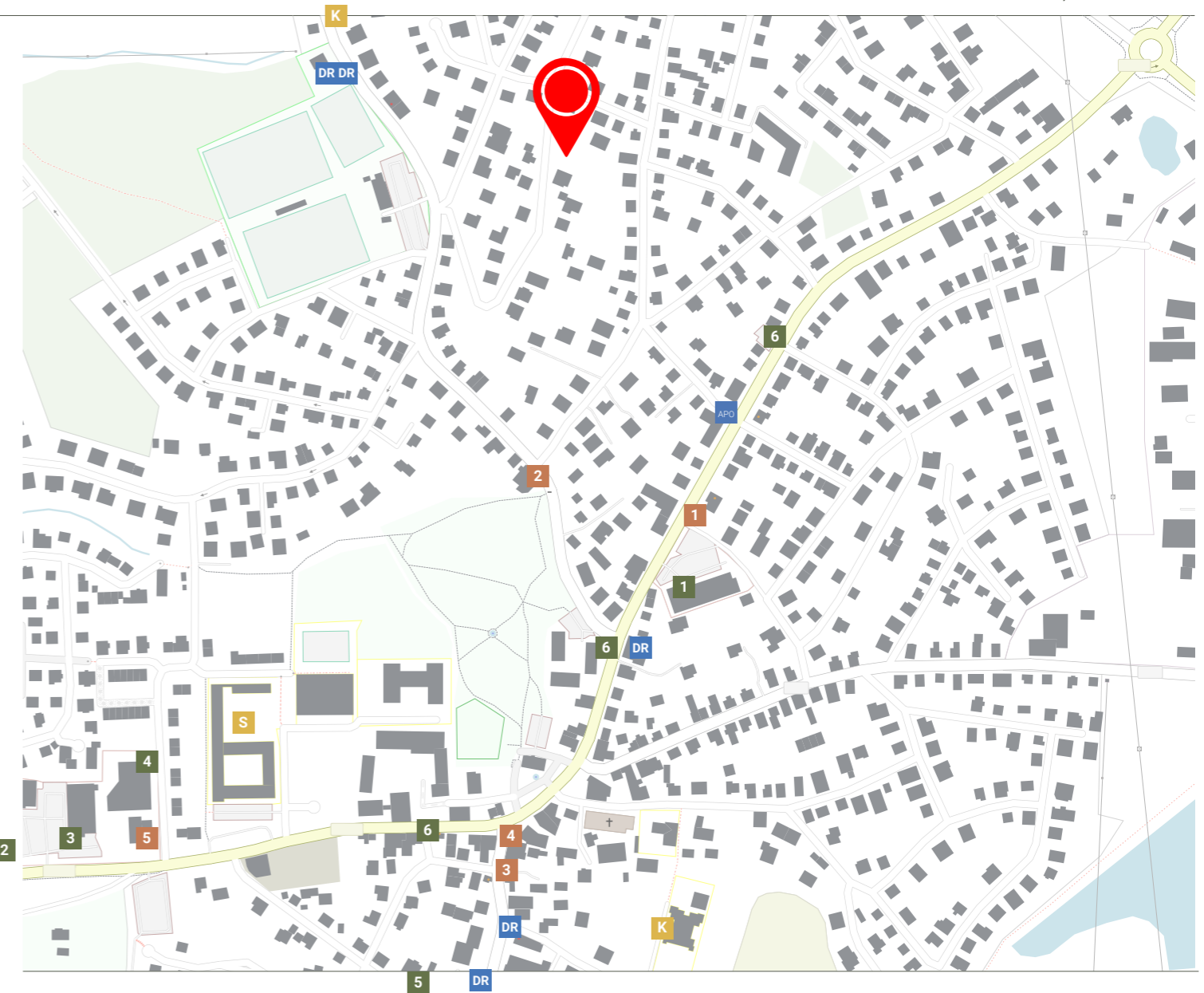
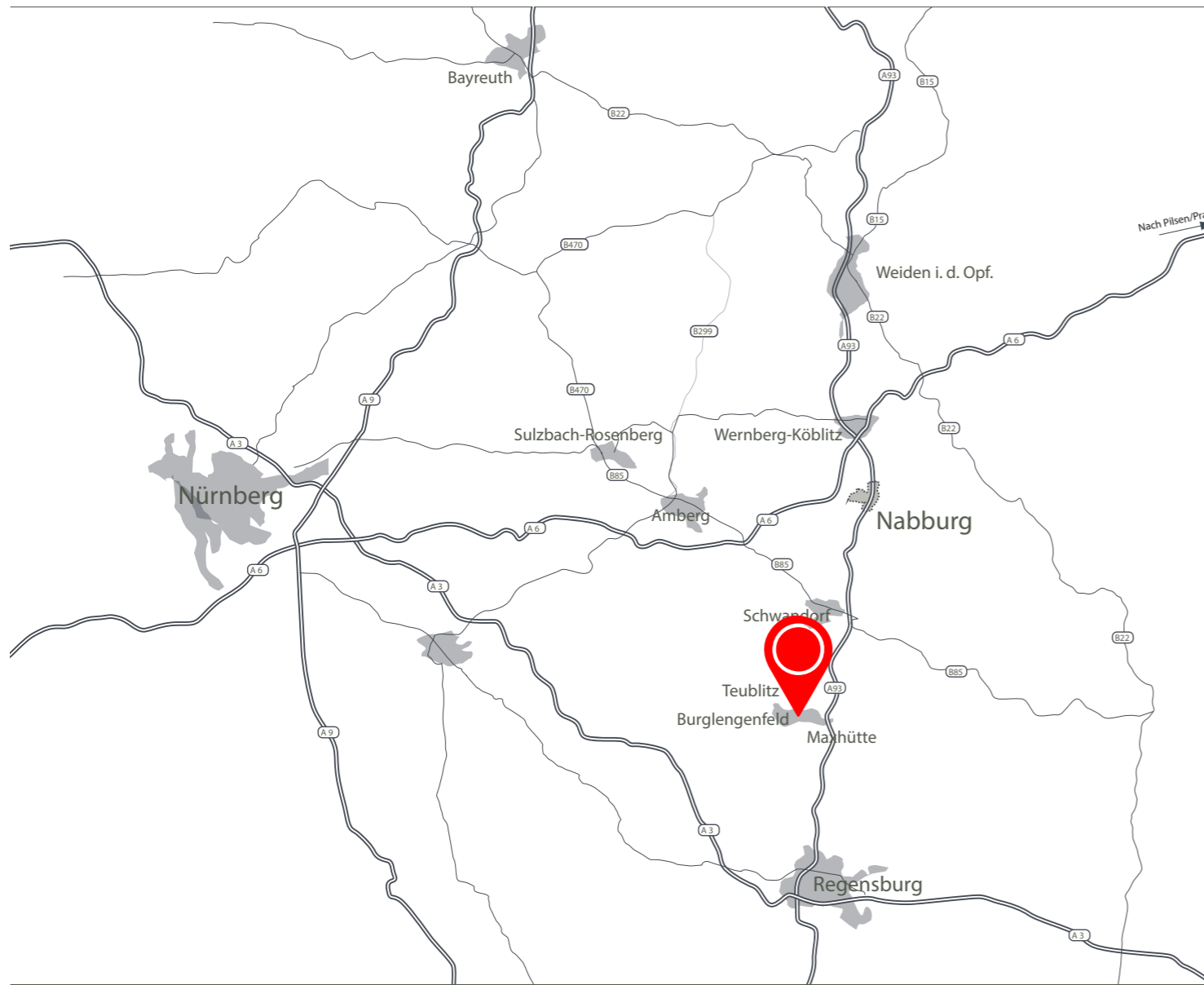
Teublitz steht damit für eine ausgewogene Verbindung von Geschichte und Gegenwart, von naturnahem Umfeld und funktionaler Infrastruktur – eine Stadt, die ihre Qualitäten leise entfaltet und gerade dadurch überzeugt.



Im Stadtpark von Teublitz



Kirche Herz Jesu im Stadtkern



### Makro-Lage

Teublitz bietet eine hervorragende Lage und Anbindung. Die Stadt liegt im Städtedreieck Teublitz – Burglengenfeld – Maxhütte-Haidhof. Über die nahegelegene A93 sind Ziele wie Regensburg schnell erreichbar; über die Autobahnkreuze zur A3 und A6 bestehen zudem direkte Verbindungen nach München, Nürnberg sowie in Richtung Oberpfälzer Wald, Pilsen und Prag.

Neben dem Individualverkehr profitieren Bewohner von Teublitz auch vom öffentlichen Nahverkehr: Mit der Buslinie 41 erreichen Sie stündlich Städte wie Burglengenfeld und Regensburg. Optimierte Expressbusse binden Teublitz direkt an den Bahnhof Maxhütte-Haidhof an, von wo Regionalzüge nach Regensburg, Schwandorf und weiter ins nationale Bahnnetz verkehren. Über den Regensburger Hauptbahnhof sind alle wichtigen Städte Deutschlands komfortabel erreichbar.

Teublitz vereint ländliche Idylle mit urbaner Erreichbarkeit. Die naturnahe Umgebung, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und die ausgezeichnete Infrastruktur machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität in der Oberpfalz.

### Anbindung

		
Regensburg	 30 Min.	 40 Min.
Bayreuth	 90 Min.	 120 Min.
Nürnberg	 75 Min.	 145 Min.
Nürnberg	 70 Min.	 160 Min.
München	 90 Min.	 145 Min.
Amberg	 30 Min.	 100 Min.
Pilsen	 90 Min.	
Prag	 145 Min.	







### Mikro-Lage

Die Mehrfamilienhäuser am Brandloh profitieren von einer ausgezeichneten Mikro-Lage, in der sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens schnell und bequem erreichbar sind.

Lebensmittelmärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen kurze Wege im Alltag. Auch gemütliche und familienfreundliche Gastronomie befinden sich im schnell erreichbaren Umfeld und sind bequem erreichbar. Der nahe Autobahnanschluss an die A93 sorgt zudem für eine optimale Anbindung in die Region.

Das Zentrum von Teublitz ist fußläufig erreichbar und bietet eine angenehme Mischung aus Komfort und kleinstädtischem Charakter. Für Naturliebhaber beginnt die Erholung direkt vor der Haustür: Die Umgebung rund um den Brandloh, die Naabauen sowie der Stadtpark und der Wild- und Freizeitpark Höllohe laden zu Spaziergängen und ausgedehnten Wanderungen durch die reizvolle Landschaft der südlichen Oberpfalz ein.

### In der Nähe

- Einkaufen**
-  Nahkauf
  -  Edeka
  -  Norma
  -  Getränke Scharl
  -  Netto
  -  Bäckerei (Brunner/Kosler/Moser)

- Gastronomie**
-  Pizzeria Al Gambero
  -  Keskins Restaurant
  -  Pizzeria Ciao
  -  Asia Lai
  -  Bistro Hans Fiege

- Bildung / Ärzte / Apotheken**
-  Schule
  -  Kindergarten
  -  Arzt
  -  Apotheke



# **Architektur und Grundrisse**







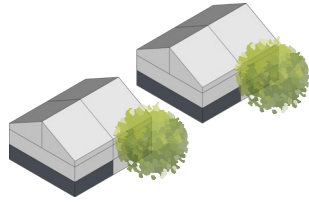


# Highlights

- Sonderabschreibung (5%) aufgrund energieeffizienter Bauweise im KfW 40 QNG Standard
- KfW-Darlehen in Höhe von 150.000€ pro Wohnung zu günstigen Zinskonditionen möglich
- Durchdachte Grundrisskonzeption mit nach Süden ausgerichteten Terrassen und Balkonen
- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche Duschflächen
- Provisionsfrei direkt vom Bauunternehmer

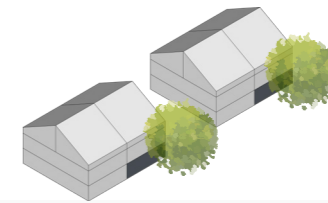
# EG: Wohnung 1 (Haus 1+2)

Fläche: 77,66 m<sup>2</sup>



# EG: Wohnung 2 (Haus 1+2)

Fläche: 77,66 m<sup>2</sup>

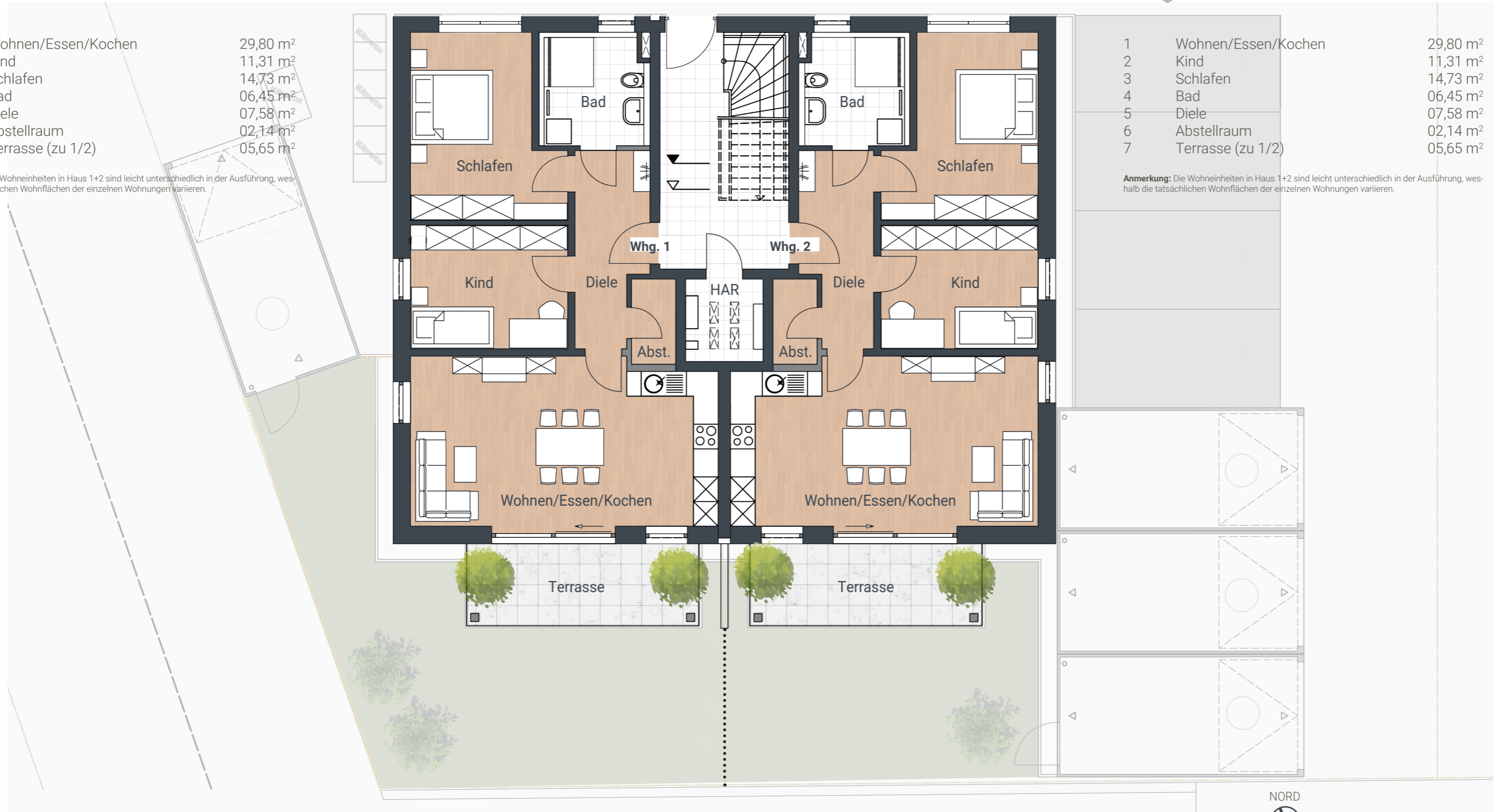


1	Wohnen/Essen/Kochen	29,80 m <sup>2</sup>
2	Kind	11,31 m <sup>2</sup>
3	Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
4	Bad	06,45 m <sup>2</sup>
5	Diele	07,58 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	02,14 m <sup>2</sup>
7	Terrasse (zu 1/2)	05,65 m <sup>2</sup>

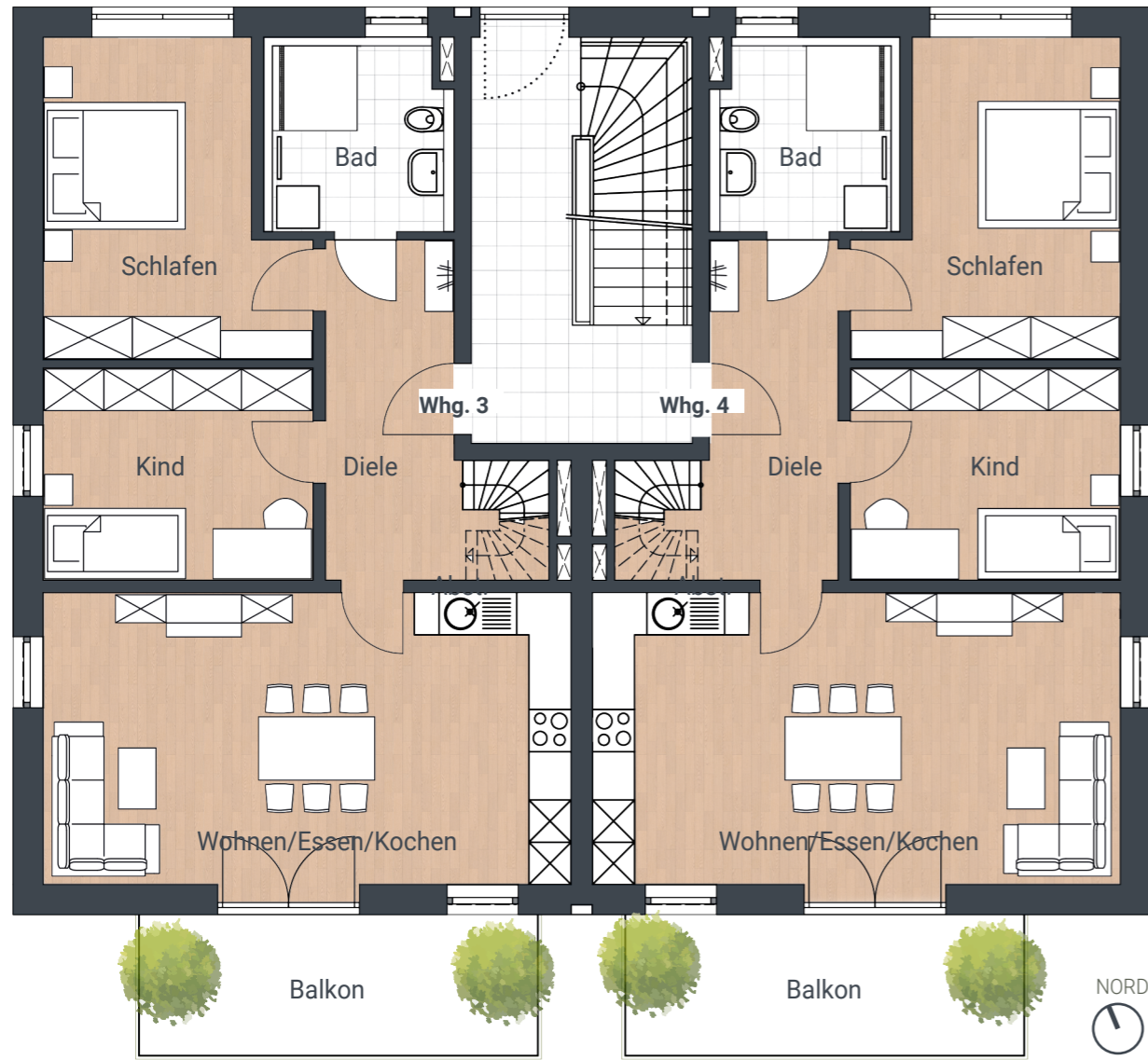
**Anmerkung:** Die Wohneinheiten in Haus 1+2 sind leicht unterschiedlich in der Ausführung, weshalb die tatsächlichen Wohnflächen der einzelnen Wohnungen variieren.

1	Wohnen/Essen/Kochen	29,80 m <sup>2</sup>
2	Kind	11,31 m <sup>2</sup>
3	Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
4	Bad	06,45 m <sup>2</sup>
5	Diele	07,58 m <sup>2</sup>
6	Abstellraum	02,14 m <sup>2</sup>
7	Terrasse (zu 1/2)	05,65 m <sup>2</sup>

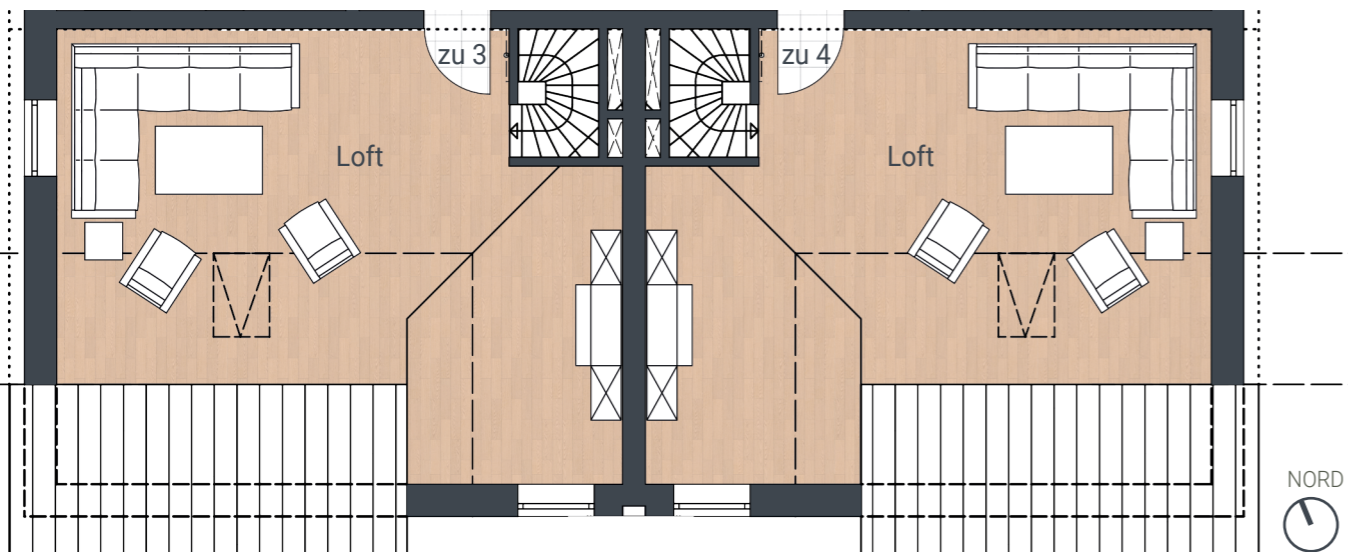
**Anmerkung:** Die Wohneinheiten in Haus 1+2 sind leicht unterschiedlich in der Ausführung, weshalb die tatsächlichen Wohnflächen der einzelnen Wohnungen variieren.



Grundriss Erdgeschoss M 1:100  
Exemplarische Darstellung von Haus 1. Haus 2 ist gespiegelt



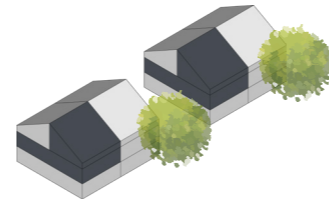
Grundriss 1.Obergeschoss M 1:100



Grundriss Dachgeschoss M 1:100

### OG/DG: Wohnung 3 (Haus 1+2)

Fläche: 110,03 m<sup>2</sup>

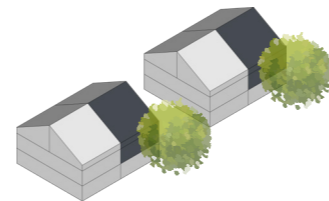


1	Wohnen/Essen/Kochen	30,63 m <sup>2</sup>
2	Kind	11,31 m <sup>2</sup>
3	Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
4	Bad	06,45 m <sup>2</sup>
5	Diele	10,85 m <sup>2</sup>
6	Loft (DG)	30,41 m <sup>2</sup>
7	Balkon (zu 1/2)	05,65 m <sup>2</sup>

**Anmerkung:** Die Wohneinheiten in Haus 1+2 sind leicht unterschiedlich in der Ausführung, weshalb die tatsächlichen Wohnflächen der einzelnen Wohnungen variieren.

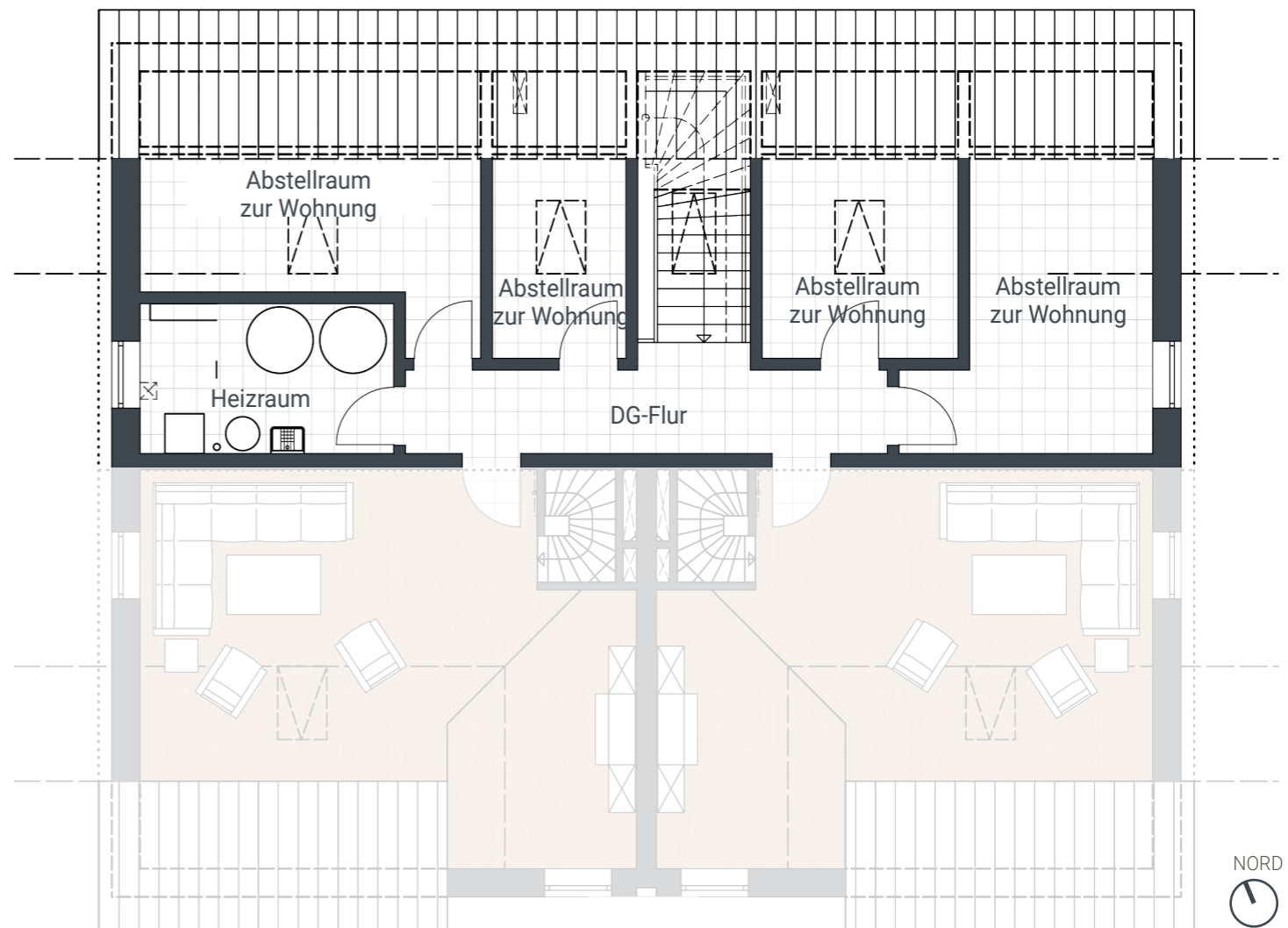
### OG/DG: Wohnung 4 (Haus 1+2)

Fläche: 110,03 m<sup>2</sup>



1	Wohnen/Essen/Kochen	30,63 m <sup>2</sup>
2	Kind	11,31 m <sup>2</sup>
3	Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
4	Bad	06,45 m <sup>2</sup>
5	Diele	10,85 m <sup>2</sup>
6	Loft (DG)	30,41 m <sup>2</sup>
7	Balkon (zu 1/2)	05,65 m <sup>2</sup>

**Anmerkung:** Die Wohneinheiten in Haus 1+2 sind leicht unterschiedlich in der Ausführung, weshalb die tatsächlichen Wohnflächen der einzelnen Wohnungen variieren.



Grundriss Dachgeschoss M 1:100



## WIR HABEN IHR INTERESSE GEWECKT?


Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre genauen Vorstellungen und Wünsche bei einem unverbindlichen Termin. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns

Exposedarstellung nicht Vertragsgrundlage.  
Alle Informationen finden Sie auch unter:

**[www.ehrenreich-massivhaus.de](http://www.ehrenreich-massivhaus.de)**

 Georg Ehrenreich GmbH | Am Naturpark 2 | 93158 Teublitz

 [kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de](mailto:kehrenreich@ehrenreich-gmbh.de)

 Tel.: +49 9471 99 20 - 0