

Tiefenbach

# Ländlich wohnen, urban angebunden – Einfamilienhaus mit Platz, Charme & Wärmepumpe

**CODICE OGGETTO: 25085039**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.140 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085039
Superficie netta	ca. 202 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 115 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.12.2034	Consumo energetico	52.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

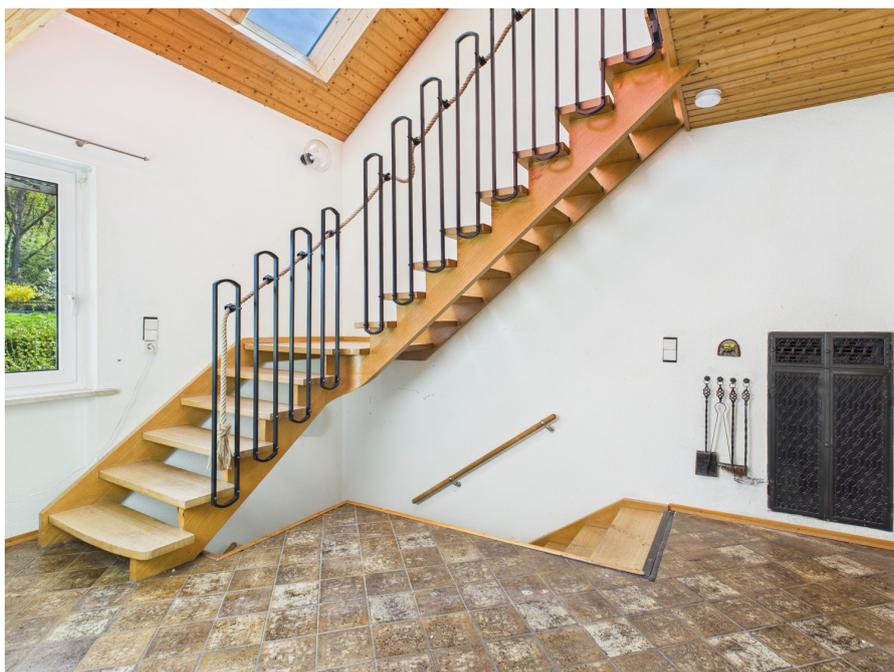
CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf ca. 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Familien, die ein solides Zuhause im Grünen suchen – mit guter Anbindung in Richtung Landshut und Umgebung. Das ca. 1.140 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen im Freien.

Im Jahr 2020 wurde das Haus umfassend energetisch modernisiert: Eine effiziente Wärmepumpe mit Speicher sorgt zusammen mit einer erweiterten Photovoltaikanlage und dem Vollwärmeschutz für ein zukunftsfähiges Energiekonzept und niedrige Betriebskosten.

Die Raumaufteilung ist großzügig: Insgesamt vier Zimmer, davon drei gut geschnittene Schlafzimmer, sowie zwei moderne Badezimmer stehen zur Verfügung. Das große Wellnessbad bietet neben einer begehbaren Dusche auch eine freistehende Badewanne. Eine integrierte Sauna rundet das Wohlfühlangebot ab.

Die Küche ist praktisch geschnitten, verfügt über eine Speisekammer und ist durch eine Durchreiche mit dem hellen Wintergarten verbunden – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der Keller mit Tageslicht bietet neben viel Stauraum auch Platz für eine Werkbank oder Hobbybereich. Die Garage ist groß genug für Auto, Fahrräder und mehr.

Hinweis: Die Nähe zur Bundesstraße sorgt für eine gute Verkehrsanbindung – wer mit etwas Umgebungslärm leben kann, profitiert hier von einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.

Gerne können Sie sich in der 360-Grad-Tour einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen:

<https://tour.giraffe360.com/dcb8591241f14ec2a078a3bb96c29986/>

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

**CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## Dettagli dei servizi

Die Highlights der Immobilie im Überblick:

- \* Moderne Heiztechnik – effiziente Wärmepumpe (2020)
- \* Photovoltaikanlage mit ca. 12 kWp Leistung (2020 erweitert)
- \* Stromspeicher mit 9 kWh Kapazität für Eigenverbrauch
- \* Wintergarten mit direkter Anbindung an den Wohnbereich
- \* Großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen & Entspannen
- \* Helle Einbauküche mit praktischer Speisekammer
- \* Kaminofen im Wohn-/Essbereich für gemütliche Abende
- \* Wellnessbad mit freistehender Badewanne & großer Dusche
- \* Integrierte Sauna für entspannte Stunden zu Hause
- \* Große Garage mit zusätzlichem Stauraum
- \* Werkstatt im Keller – ideal für Hobbyhandwerker
- \* Tageslicht im Keller – vielseitig nutzbare Räume
- \* Teilweise elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort
- \* Gute Raumaufteilung – ideal für Familien
- \* Verkehrsgünstige Lage – kurze Wege durch Nähe zur B11/B15

**CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im charmanten Ortsteil Schloßberg der Gemeinde Tiefenbach bei Landshut. Eingebettet in eine malerische, ländlich geprägte Umgebung bietet Schloßberg eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und schneller Erreichbarkeit der Stadt.

Tiefenbach selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und vielfältigen Freizeitangeboten. Das Stadtzentrum von Landshut ist in nur etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine große Auswahl an kulturellen Angeboten, Gastronomie sowie weiterführenden Schulen und Hochschulen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraßen B11 und B15 sowie die Autobahn A92 (München–Deggendorf) erreichen Sie die Städte Landshut und München schnell und bequem. Der Münchner Flughafen ist in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar. Öffentliche Busverbindungen sorgen zudem für eine gute Anbindung an das Zentrum von Landshut und die umliegenden Ortschaften.

Durch die naturnahe und dennoch verkehrsgünstige Lage eignet sich Schloßberg perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben im Grünen mit schneller Stadtnähe verbinden möchten

**CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 52.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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