

Tiefenbach

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

Objektnummer: 25085039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.140 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085039
Wohnfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	26.12.2034	Endenergiebedarf	52.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	1973

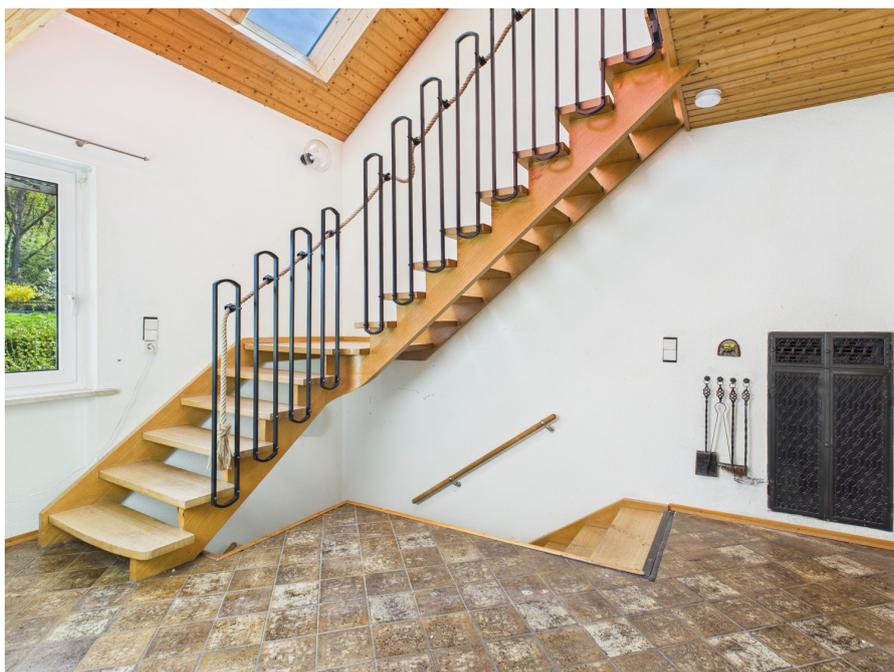
Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie

**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)

Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## Alles zum Standort

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

**Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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