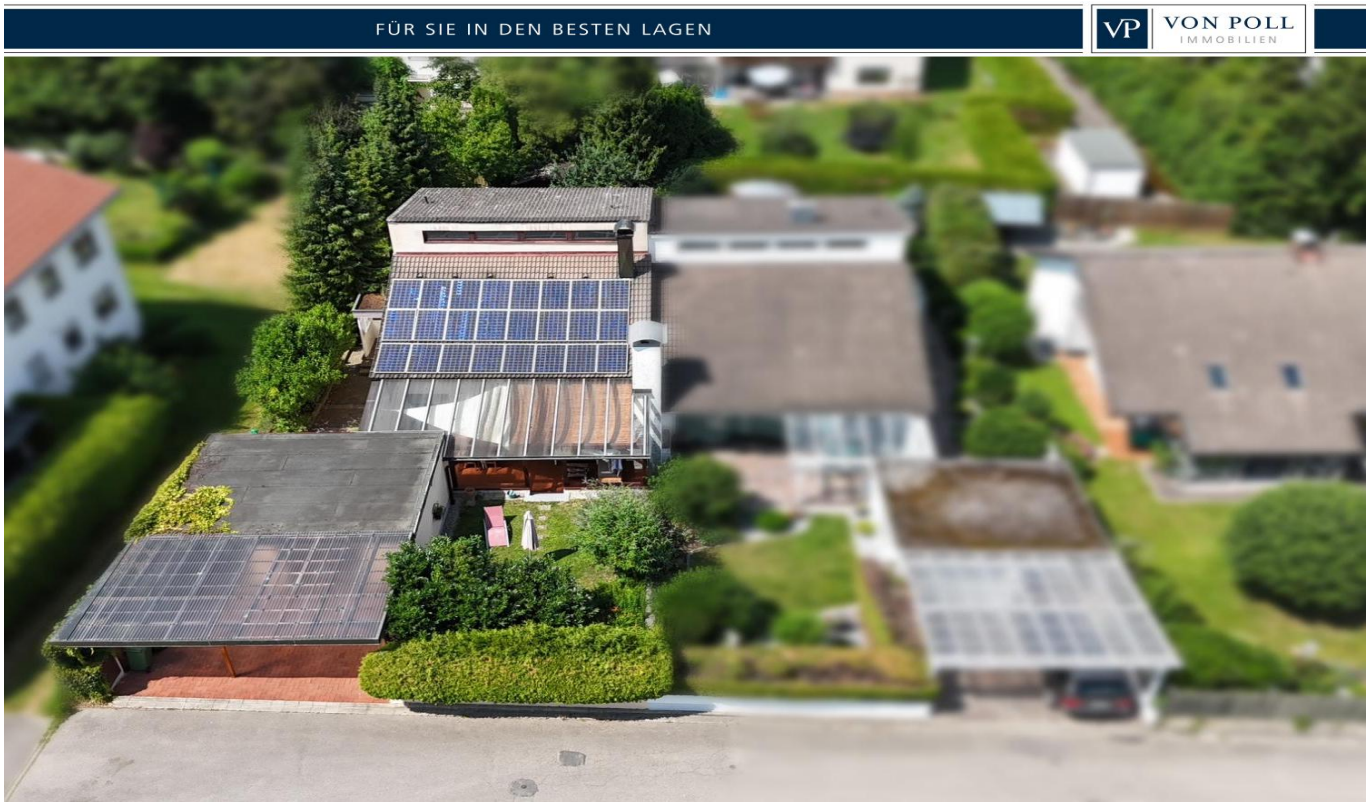
Tiefenbach

Großzügige Doppelhaushälfte mit Charme und Potenzial für kreative Ideen in Tiefenbach bei Landshut

Objektnummer: 25085069



KAUFPREIS: 465.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 161,78 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 536 m²

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25085069
Wohnfläche	ca. 161,78 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	465.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	01.07.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	321.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Grundrisse

Etage 1

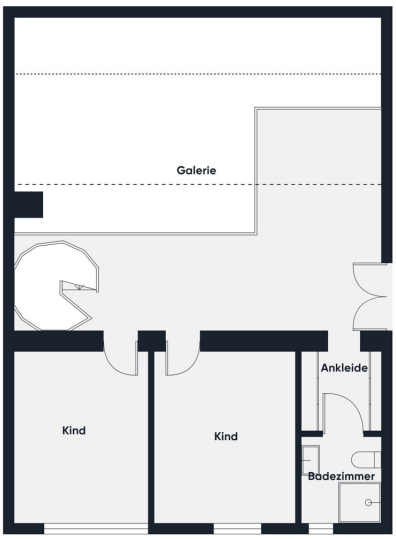
VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche(1)
101.72 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 2

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche(1)
52.35 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Etage 0

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
7.71 m²

Nutzfläche[2]
73.44 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

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

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Doppelhaushälfte in Tiefenbach vereint ein familienfreundliches Raumangebot mit vielseitigen Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Auf ca. 162 m² Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das Haus wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre immer wieder modernisiert – unter anderem mit einer Photovoltaikanlage (5,04 kWp), einer Elektroheizung, einem neugestalteten Freisitz und einem ansprechenden Bad mit Eckbadewanne und Dusche.

Der offene Wohn-/Essbereich mit Kachelofen schafft eine behagliche Atmosphäre, während die Galerie Platz für eine gemütliche Lese- oder Spielecke bietet. Eine Sauna im Keller rundet das Raumangebot ab. Besonders hervorzuheben ist der eingewachsene Garten mit Gartenlaube, Baumhaus und altem Baumbestand – ein kleines Paradies für Kinder und entspannte Stunden im Freien. Die große Loggia mit offenem Kamin lädt zum Verweilen ein.

Das Grundstück umfasst ca. 536 m² und bietet eine große Garage sowie zwei Carports.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie in einem Zustand angeboten wird, der je nach Anspruch und Nutzungsidee Anpassungen und Modernisierungen erforderlich machen kann. Die Bausubstanz und der Ausstattungsstandard sind insgesamt solide, aber teilweise in die Jahre gekommen. Hier können individuelle Vorstellungen verwirklicht werden – sei es durch kleinere Renovierungsarbeiten oder umfassendere Maßnahmen. Gerade für Familien oder Eigentümer, die Freude daran haben, sich handwerklich einzubringen, bietet dieses Haus eine wunderbare Gelegenheit, mit eigenen Ideen ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:
https://tour.giraffe360.com/Objekt25085069/

Gerne informieren wir Sie näher über die Möglichkeiten und begleiten Sie bei einer Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Tiefenbach, einer beliebten Gemeinde an der Stadtgrenze zu Landshut. Durch die Lage direkt an der B11 genießen Sie eine hervorragende Anbindung sowohl in die Landshuter Innenstadt als auch Richtung München – ideal für Pendler, die die Nähe zur Stadt schätzen und dennoch naturnah wohnen möchten.

Tiefenbach zeichnet sich durch ein lebendiges Miteinander aus: Ein vielfältiges Vereinsleben, Sportangebote und regelmäßige Veranstaltungen prägen das soziale Gefüge und schaffen eine hohe Lebensqualität. Die neugestaltete Ortsmitte bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – ein moderner Supermarkt, Bäcker, Metzger und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso vorhanden wie Ärzte, eine Apotheke und weitere Dienstleister.

Familien profitieren von einer kinderfreundlichen Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in der Umgebung laden zu aktiver Erholung ein.

Tiefenbach verbindet auf ideale Weise die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit kurzen Wegen in die Stadt und einer sehr guten Verkehrsanbindung – hier wohnen Sie stadtnah und doch entspannt im Grünen.

Objektnummer: 25085069 - 84184 Tiefenbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 321.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25085069 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com