

Tiefenbach

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

Property ID: 25085039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.140 m<sup>2</sup>

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 25085039    |
| Living Space         | ca. 202 m²  |
| Roof Type            | Gabled roof |
| Rooms                | 4           |
| Bedrooms             | 3           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1973        |
| Type of parking      | 1 x Garage  |

|                               |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 595.000 EUR                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                       |
| Condition of property         | Modernised                                                                 |
| Construction method           | Solid                                                                      |
| Usable Space                  | ca. 115 m²                                                                 |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Energy Data

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Energy Source                  | ELECTRICITY            |
| Energy certificate valid until | 26.12.2034             |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 52.27 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | B                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1973                      |

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## The property



**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



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

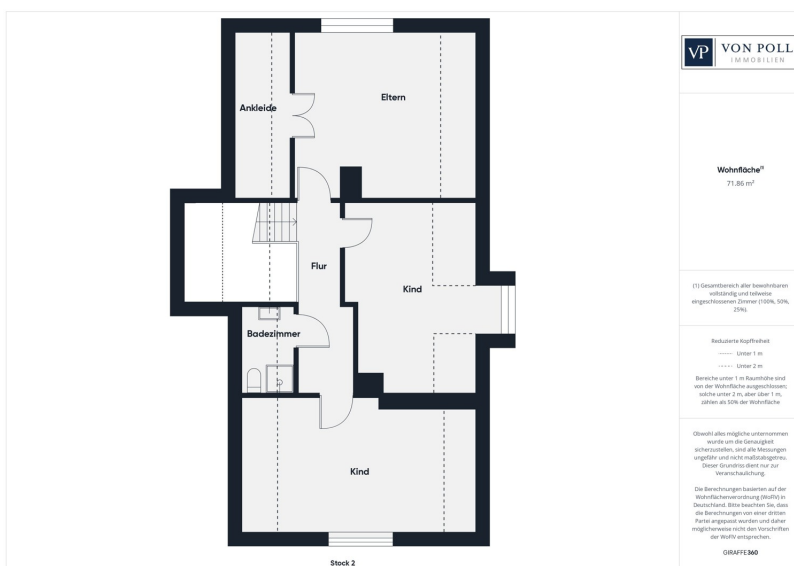
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## A first impression

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.

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Details of amenities

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

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## All about the location

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

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25085039 - 84184 Tiefenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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