

Tiefenbach

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

*Número de propiedad: 25085069*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 465.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 547 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25085069	Precio de compra	465.000 EUR
Superficie habitable	ca. 161,78 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo inclinado	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2018
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 73 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1973	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Datos energéticos

Fuente de energía	ELECTRICITY	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	01.07.2035	Demanda de energía final	321.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



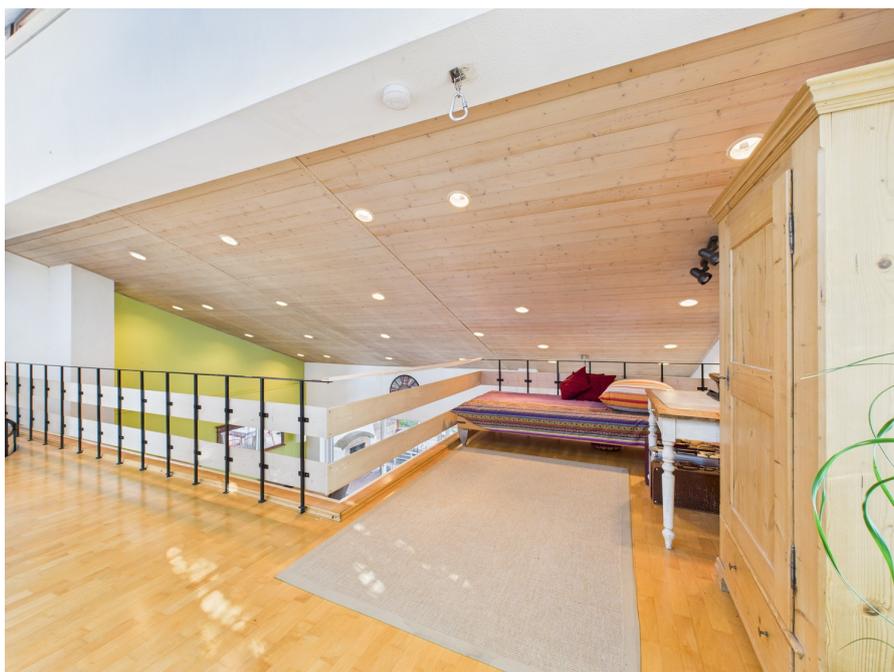
Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



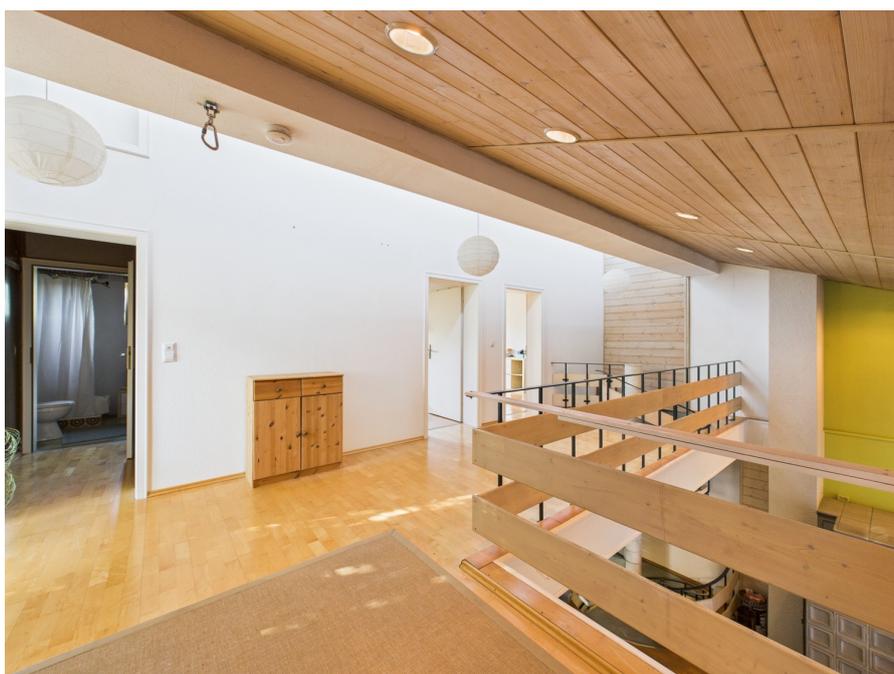
Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



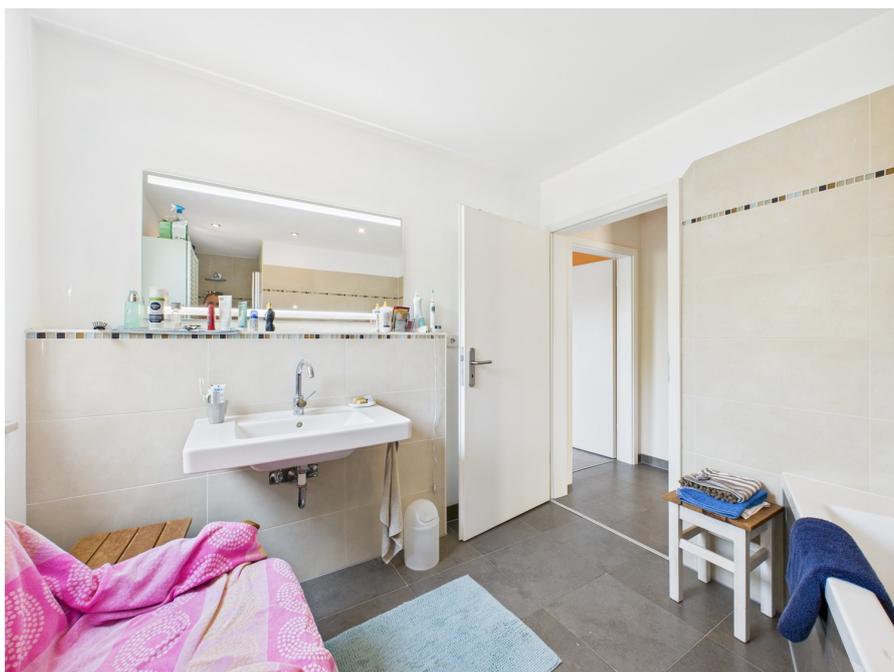
Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL**  
IMMOBILIEN




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

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**

MEGALISTEN  
TOP-MAKLER LANDSHUT

★★★★★

von Poll Immobilien

**FAZ. INSTITUT**

DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER

VON POLL IMMOBILIEN

Beste Technologieanbieter  
2022

**F2CUS**

TOP  
NATIONALER  
ANBIETER  
2025

von Poll Immobilien

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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

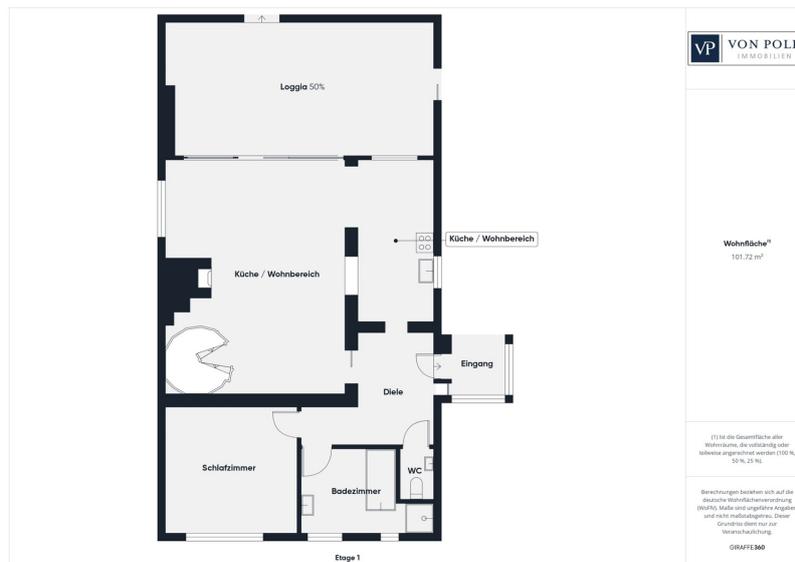
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Una primera impresión

Dieses großzügige Doppelhaushälfte in Tiefenbach vereint ein familienfreundliches Raumangebot mit vielseitigen Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Auf ca. 162 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 321.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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