

Tiefenbach

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

CODE DU BIEN: 25085039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.140 m²

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085039
Surface habitable	ca. 202 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.12.2034	Consommation d'énergie	52.27 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

Une première impression

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 bietet auf ca. 202 m² Wohnfläche viel Raum für Familien, die ein solides Zuhause im Grünen suchen – mit guter Anbindung in Richtung Landshut und Umgebung. Das ca. 1.140 m² 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.

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 52.27 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25085039 - 84184 Tiefenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com