

Tiefenbach

# Idyllisches Anwesen nahe Passau – Ruhe, Weitblick, Lebensqualität

CODE DU BIEN: 25166013



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

PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 227,75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.167 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 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: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166013	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 227,75 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Modernisation / Rénovation	2017
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.03.2035	Consommation finale d'énergie	140.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Capital

MAKLER-KOMPASS

11.07.10.2024

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut  
IN TEST: 3.000 Makler  
GÜLTIG BIS: 09.12.

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

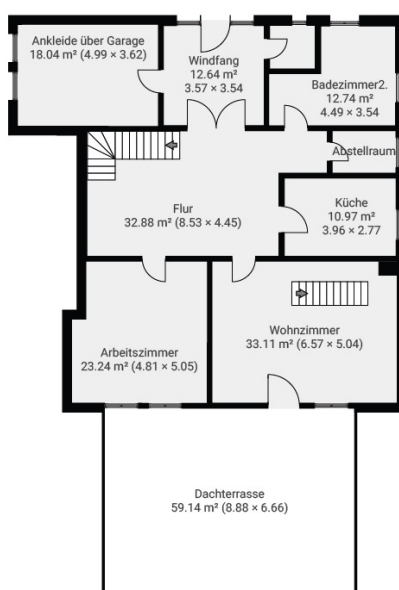
## La propriété





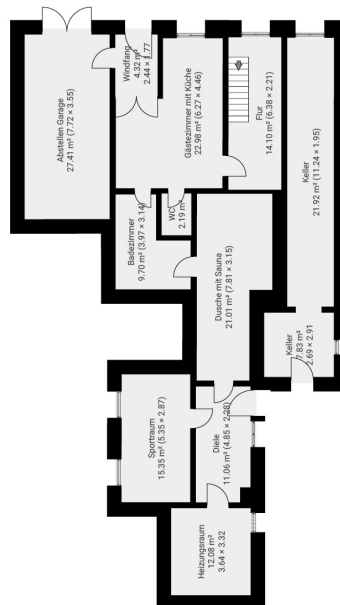
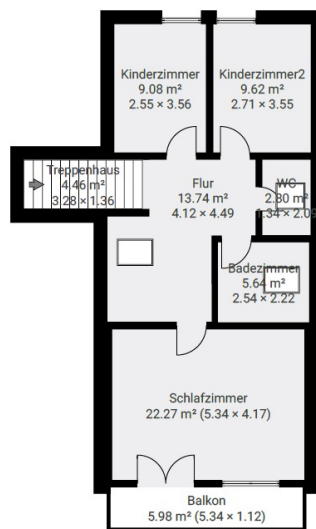
CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



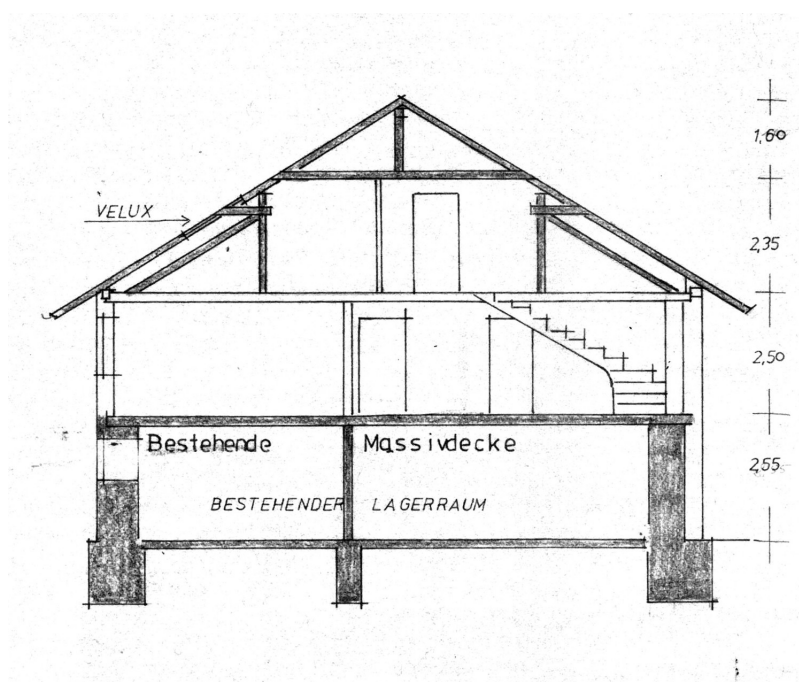
CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 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: 25166013 - 94113 Tiefenbach**

## Une première impression

Sie werden sich gleich wohlfühlen! Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich auf einem parkähnlichem über 5.000m<sup>2</sup> großen Grundstück eines Weilers inmitten des leicht hügeligen Passauer Oberlandes in der Region um Tiefenbach, 15 PKW-Minuten vor den Toren Passaus. Das 1979/80 entstandene Haus wurde fortwährend in Stand gehalten und zuletzt im Jahr 2017 auch energetisch modernisiert. Das ländliche Anwesen verfügt neben der Zentralheizung noch über einen gemütlichen Kachelofen und vier Solarpanels für das Brauchwasser. Über den sehr großzügigen Eingangsbereich steht einem zur rechten Hand ein Arbeitszimmer als Büro und zur linken Hand eine Garderobe zur Verfügung. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche sowie ein getrenntes Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche. Eine getrennte Küche sowie zwei Wohnzimmerbereiche, die auch zusammengelegt werden könnten, sorgen für eine helle und angenehme Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die ca. 65m<sup>2</sup> große Südterrasse mit toller Weitsicht. Das Dachgeschoss besteht aus einem Duschbad, einer separaten Toilette sowie 3 Schlafzimmern. Vom größten Schlafzimmer aus gelangt man auf den Südbalkon mit wunderschönem Blick in die Landschaft. Im Kellergeschoss befinden sich ein Kellerraum, ein gemütlicher Gästebereich mit zweiter Einbauküche sowie Badezimmer, Hauswirtschaftsraum und ein Wellnessbereich mit Sauna, Tauchbecken und weiterer Dusche. Zum Grundstück gehört ein riesiger Garten mit schönem, alten Baumbestand, ein großes Gartenholzhaus als Lagermöglichkeit oder für Feiern sowie ein eigenes Waldstück. Insgesamt vier Garagen und genügend weitere Stellflächen bieten genügend Platz, um den eigenen Fuhrpark trocken und sicher unterzustellen. Das zu verkaufende Haus, war ursprünglich Haupt-Teil eines aus mehreren Gebäuden bestehenden Hofes, der vor gut 20 Jahren real geteilt wurde. Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten regeln die Nutzungs- sowie Geh- und Fahrrechte. Alles in allem ein Refugium das Ihnen und Ihren Liebsten genügend Platz bietet. Platz zum Wohlfühlen und Entspannen, ja wenn Sie wollen auch zum Arbeiten - letztendlich zum Leben in der Natur. Hier haben Sie Ihre Ruhe und sind dennoch schnell im Zentrum von Passau.

**CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach**

## Détails des commodités

- über 5.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- ruhig und grün
- helle Räume
- vier Schlafzimmer plus Gästebereich
- gemütlicher Kachelofen
- große Südterrasse (65m<sup>2</sup>) und Südbalkon mit schönem Blick
- zwei Einbauküchen
- Saunabereich mit Dusche und Tauchbecken
- neue Fenster 2017
- neue Dachdeckung 2017
- neue Ölheizung 2004
- parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand
- Gartenholzhaus
- eigenes Waldstück
- vier Garagen und zusätzliche Stellplätze
- schnelle Anbindung an Passau und A3 (Regensburg - Österreich)

**CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach**

## Tout sur l'emplacement

Das Anwesen gehört zur Gemeinde Tiefenbach, welches 4 Kilometer entfernt liegt und über drei Kindergärten mit Kinderkrippen, zwei Grundschulen sowie eine Haupt- und Mittelschule verfügt. Die Landschaft ist eingebettet zwischen den drei Flüssen Donau, Ilz und Gaißa im Passauer Oberland. Noch näher liegt offizielle "Genussort" Ruderting mit einem weiteren Kindergarten und Grundschule. Beide Gemeinden haben einen äußerst hohen Freizeit- und Erholungswert. Das Anwesen befindet sich 12 km nördlich der Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau. Nach Tittling sind es 15 km, bis Grafenau 30 km und zur Bundesautobahn 3 (Ausfahrt Passau-Nord oder Aich v.W.) 10 km.

CODE DU BIEN: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 140.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25166013 - 94113 Tiefenbach

## Contact

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

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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