

Tiefenbach

# Idyllisches Anwesen nahe Passau – Ruhe, Weitblick, Lebensqualität

????????? ??????????: 25166013

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 227,75 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ??: 5.167 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25166013	????? ???????	598.000 EUR
????????????	ca. 227,75 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	7	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	????????????????	2017
		??????	???????, ???????????????? ???????, ??????????

???????? ??????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	29.03.2035	??????????????	
??????????????????		???????	140.60 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		?????????????	E
		??????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1979
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



??????? ???????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ????????



??????? ???????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ????????





???????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



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)

???????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

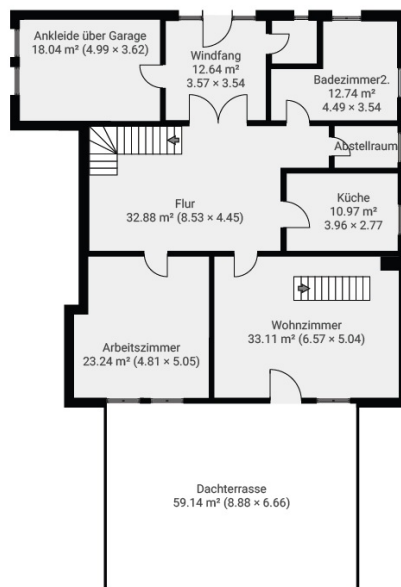
?? ?????????





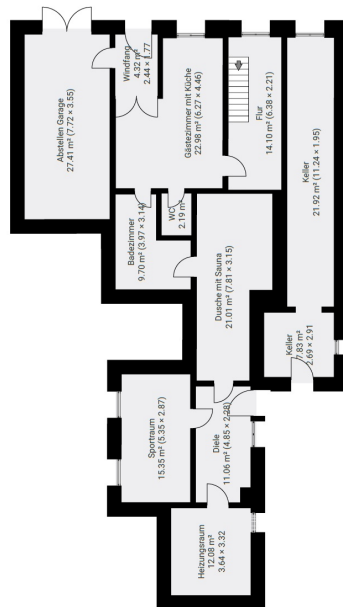
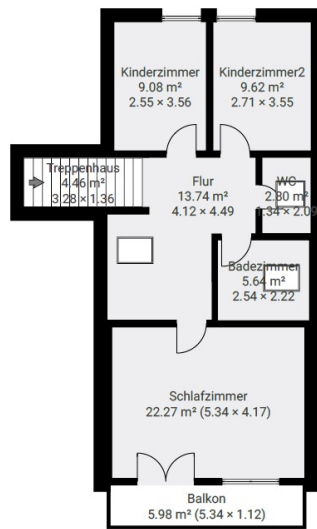
???????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ?????????



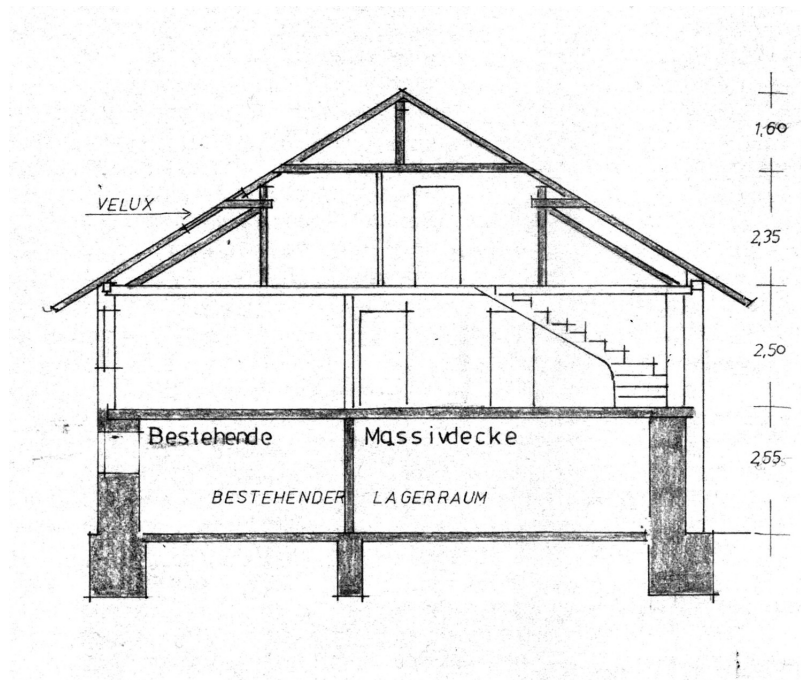
??????? ???????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

?? ????????



???????? ??????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ???????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

???????????????? ???? ??????????

- 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)

??????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

????? ????????????????

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.

??????? ?????????: 25166013 - 94113 Tiefenbach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)