

Tiefenbach

# Elegantes Anwesen in ruhiger Toplage vor den Toren Landshuts – Ihr neues Zuhause!

CODICE OGGETTO: 25085096

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,9 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 905 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25085096                             |
| Superficie netta    | ca. 174,9 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2013                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.365.000 EUR                                                                            |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                |
| Superficie lorda       | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo finale di energia                             | 33.79 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.09.2035                           | Classe di efficienza energetica                       | A                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2013                                |

CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



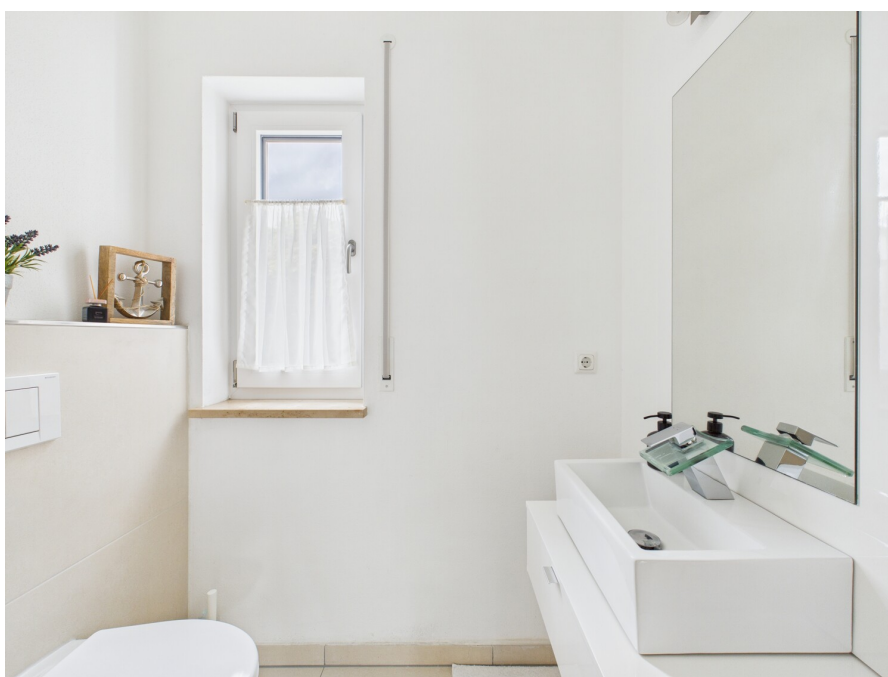
CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



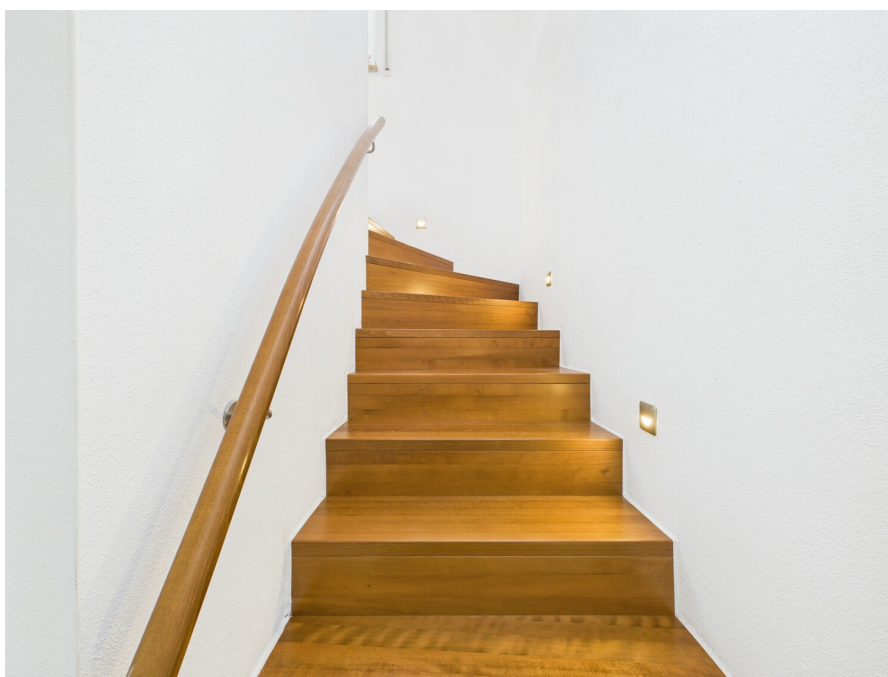
CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



| Marktpreis | Preis pro m² | Preis pro m² | Preis pro m² |
|------------|--------------|--------------|--------------|
| 4.150€     | 14.100€      | 213.35€      | 666.15€      |

**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)

CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

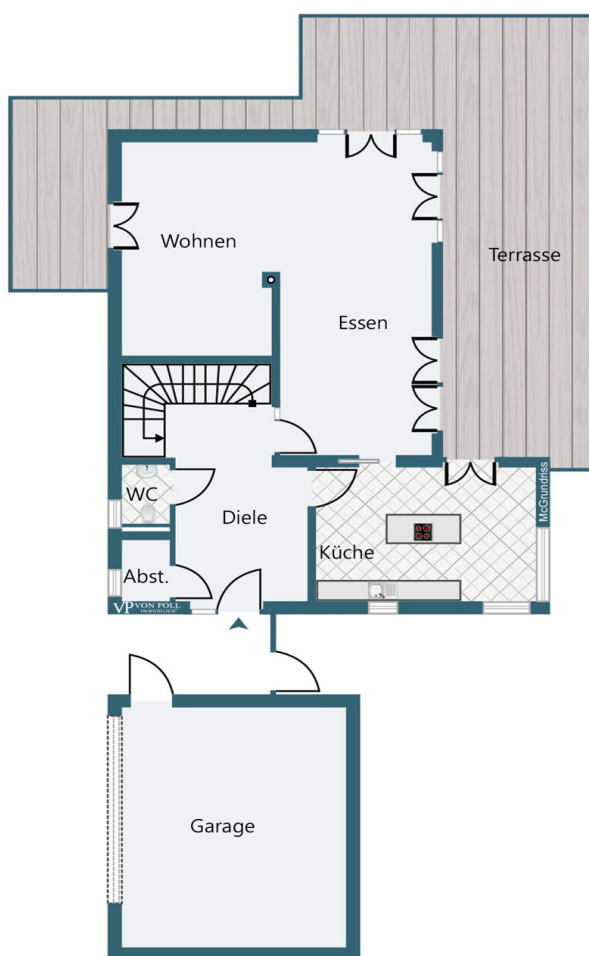
**0871 - 96 59 98 0**

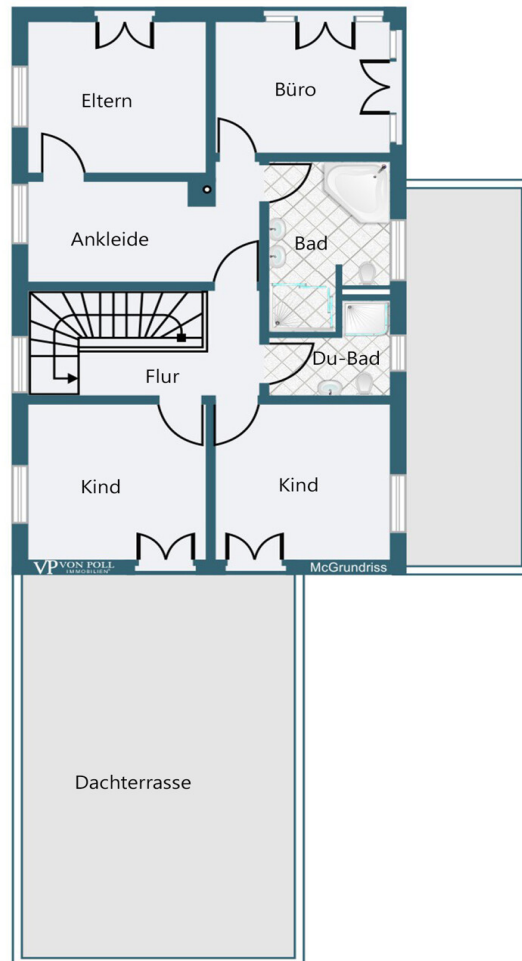
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

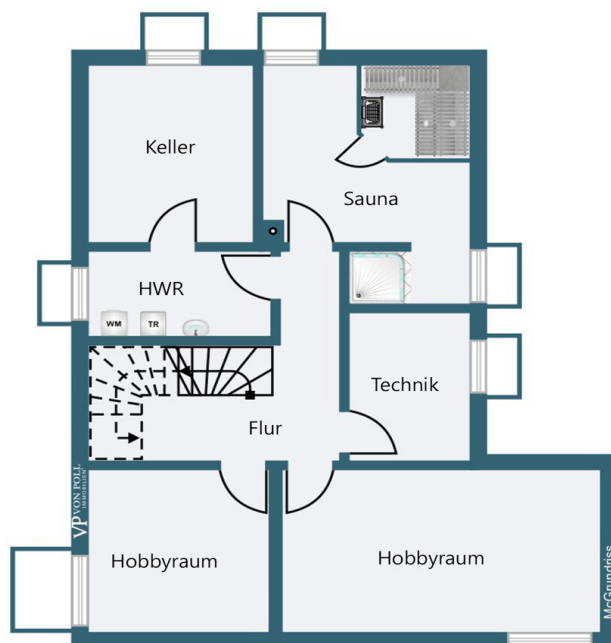
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 2013 in Tiefenbach vereint zeitlose Eleganz, moderne Architektur und eine Lage, die ihresgleichen sucht. Auf einer Wohnfläche von rund 175 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 905 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Wohnkonzept, das sowohl durchdacht als auch repräsentativ ist.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: klare Linien, eine ausgesprochen gelungene Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume, die durch hochwertiges Eichenparkett und edle Fliesenböden veredelt werden. Großzügige Fensterfronten öffnen den Blick in den parkähnlichen, uneinsichtigen Garten, der absolute Privatsphäre und eine unverbaubare Sicht bietet – eine grüne Oase, die direkt an ein wunderschönes Naturschutzgebiet grenzt. Jahrhundertalte Eichen prägen das Panorama, das Sie sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus genießen können.

Drei Sonnenterrassen laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein. Ob beim Frühstück im ersten Morgenlicht, beim Sundowner auf der Dachterrasse mit traumhaften Sonnenuntergängen oder beim entspannten Ausklingen des Abends im überdachten Freisitz – hier finden Sie zu jeder Jahreszeit Ihren Lieblingsplatz. Der offene Wohn- und Essbereich mit stilvollem Panorama-Kamin schafft ein Ambiente, das Behaglichkeit und Großzügigkeit perfekt verbindet.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein hochwertig gestalteter Wellnessbereich mit exklusiver Bio-Dampfsauna – der ideale Rückzugsort für erholsame Stunden. Auch die wohnlich ausgebauten Kellerräume mit Fußbodenheizung bieten zusätzliche Flächen, die über reine Nutzräume weit hinausgehen.

Die technische Ausstattung ist modern und nachhaltig: eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe, dreifach verglaste Isoglas-Fenster, Fußbodenheizung sowie eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze runden das Gesamtbild ab.

Ein Anwesen für Menschen, die das Besondere suchen – zeitlos, hochwertig, einzigartig.

CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Architektenhaus mit zeitloser, moderner Architektur
- \* Baujahr 2013 – hochwertig, gepflegt, sofort bezugsbereit
- \* Ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5 lichtdurchflutete Zimmer verteilt
- \* Großzügiges Grundstück mit rund 905 m<sup>2</sup> Fläche
- \* Parkähnlicher, absolut uneinsichtiger Garten
- \* Unverbaubare Lage – Natur und Privatsphäre pur
- \* Drei sonnige Terrassen und eine traumhafte Dachterrasse
- \* Atemberaubende Sonnenuntergänge direkt von der Dachterrasse
- \* Überdachter Freisitz für ganzjährige Nutzung
- \* Blick auf jahrhundertealte Eichen im angrenzenden Naturschutzgebiet
- \* Panorama-Kamin im Wohnbereich für stimmungsvolle Abende
- \* Wellnessbereich mit hochwertiger Bio-Dampfsauna im UG
- \* Wohnlich ausgebautes Untergeschoss mit Fußbodenheizung
- \* Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett- und Designerfliesen
- \* Moderne, energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus
- \* Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze
- \* Nur 5–8 Minuten in die Landshuter Innenstadt, flacher Radweg inklusive
- \* Exzellente Anbindung: 20–25 Minuten zum Münchner Flughafen
- \* Bevorzugte Wohnlage Tiefenbach – begehrt bei Landshuter und Münchnern Familien

**CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt in Tiefenbach – einer der begehrtesten Wohnlagen unmittelbar vor den Toren Landshuts. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit bester Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. In nur 5 bis 8 Minuten erreichen Sie die Landshuter Innenstadt, selbst mit dem Fahrrad ist es ein Leichtes: der Weg verläuft angenehm flach und führt Sie direkt ins Zentrum.

Auch die überregionale Anbindung ist hervorragend. Die Autobahn A92 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Münchner Flughafen liegt lediglich rund 20 bis 25 Minuten entfernt – ideal für Pendler und Vielreisende.

Tiefenbach selbst überzeugt mit einer neu gestalteten Ortsmitte und einer ausgezeichneten Nahversorgung: ein hervorragender Bäcker, ein Metzger, Apotheke, Ärzte und Zahnarzt sind direkt vor Ort. Familien profitieren von Kindergarten und Schule im Ort, während vielfältige Vereinsstrukturen für ein lebendiges Miteinander sorgen.

So vereint Tiefenbach das Beste aus beiden Welten: Ruhe, Natur und Privatsphäre – kombiniert mit städtischer Nähe, perfekter Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit. Kein Wunder, dass diese Lage zu den absoluten Favoriten der Landshuter zählt.

**CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 33.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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