

Tiefenbach

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

*CODICE OGGETTO: 25085069*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,78 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 536 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach**

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

CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25085069                  |
| Superficie netta    | ca. 161,78 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a una sola falda          |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1973                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 1 x Garage   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 465.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune      |

CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Dati energetici

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                                 | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 01.07.2035  |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Elettrico   |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 321.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | H                   |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1973                |

CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



**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)

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

CODICE OGGETTO: 25085069 - 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: 25085069 - 84184 Tiefenbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25085069 - 84184 Tiefenbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25085069 - 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)