Tiefenbach/Zweikirchen

Gemütliches Landhaus mit zeitlosem Stil und liebevollen Details – bei Landshut

Objektnummer: 24085068



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 632 m²

Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	24085068
Wohnfläche	ca. 231 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	124.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie

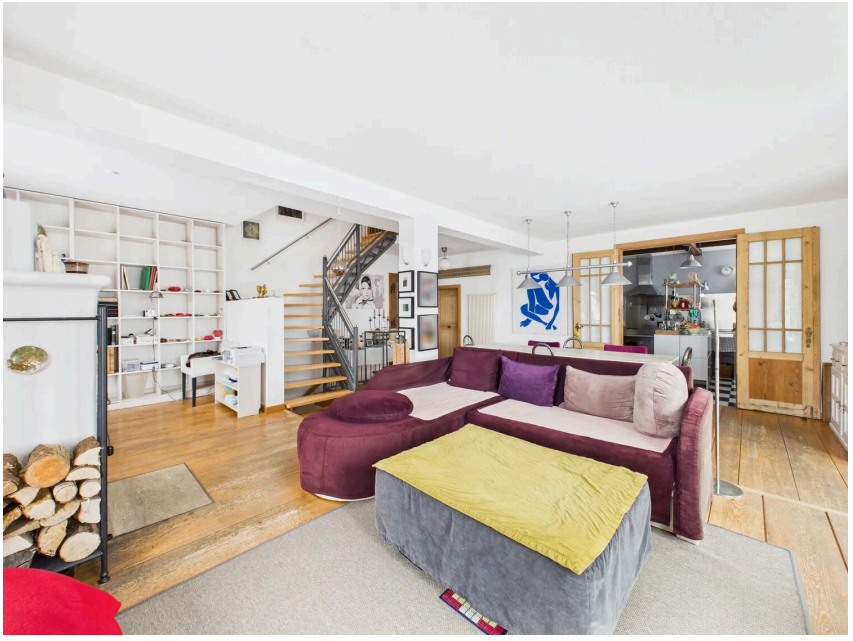




Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

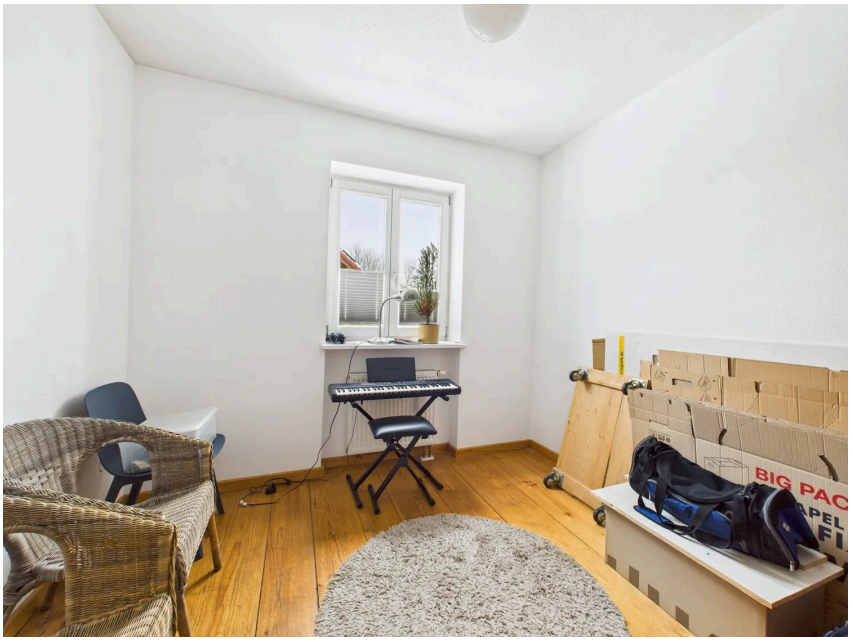
Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

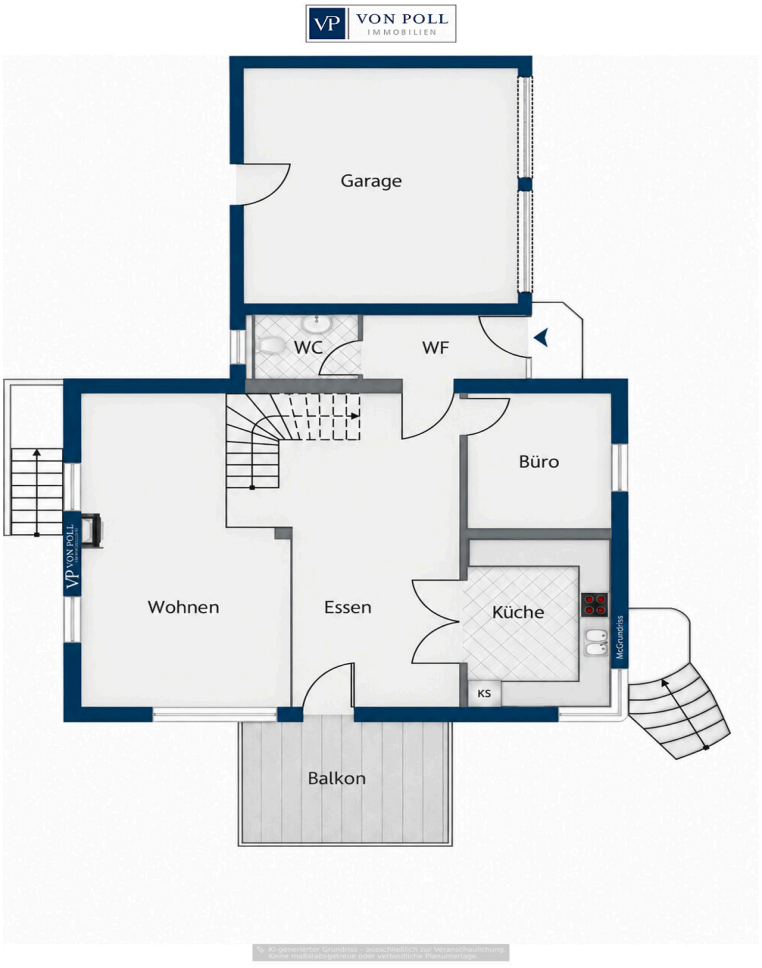
Die Immobilie

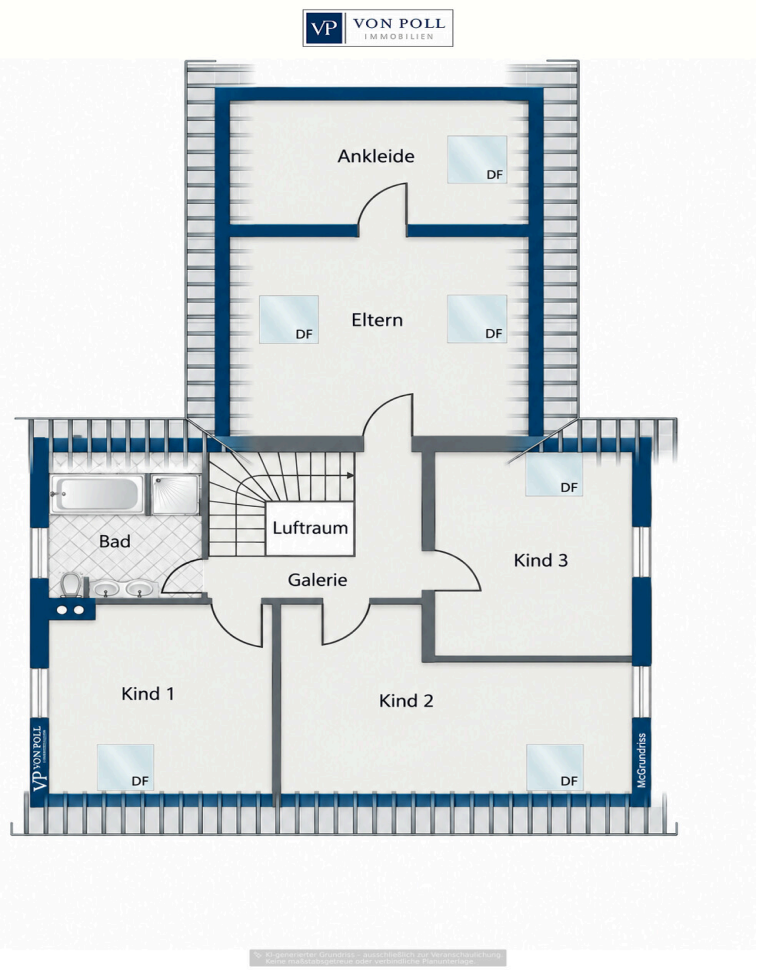


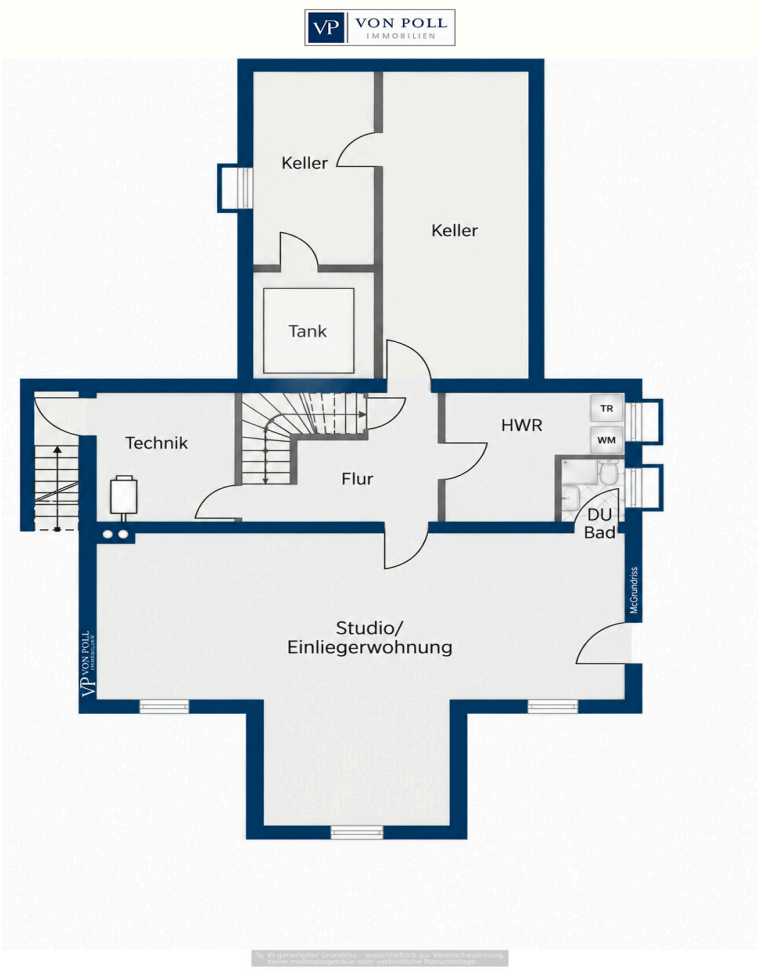


Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Ankleide
DF
Eltern
DF
DF
DF
Luftraum
Bad
Galerie
Kind 3
Kind 1
Kind 2
DF
DF
McGrundriss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Ein erster Eindruck

Ein Landhaus, das Ihre Wohnträume wahr werden lässt – in Tiefenbach/Zweikirchen bei Landshut

Willkommen in diesem charmanten und einzigartigen Landhaus, das Ihnen das Beste aus beiden Welten bietet: Die Nähe zur Stadt Landshut und die Ruhe einer idyllischen, ländlichen Umgebung. Eingebettet in die familienfreundliche Nachbarschaft von Zweikirchen, genießen Sie hier ein harmonisches Leben, umgeben von Natur und dennoch in greifbarer Nähe zu den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Dieses großzügige Anwesen bietet auf 231 m² Wohnfläche, verteilt über vier Etagen, viel Platz für Ihre persönlichen Träume und Ideen. Eine zusätzliche Einliegerwohnung mit 55 m² schafft Flexibilität, sei es für Gäste, Familienmitglieder oder als vermietbare Einheit.

Der schön eingewachsene Garten auf dem 632 m² großen Grundstück lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Zwei großzügige Terrassen bieten ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien, während zwei Hochbeete den grünen Daumen herausfordern. Ein Gartenhaus, eine 3000 Liter Gartenwasserzisterne und die malerische Gestaltung über mehrere Ebenen machen diesen Garten zu einer wahren Oase.

Das 2000 erbaute Haus beeindruckt mit traditionellen und modernen Elementen. Dielenböden, Marmorelemente und Antiquitätentüren treffen auf eine moderne Einbauküche, Kaminofen und Kachelofen, die für wohlige Wärme sorgen. Drei stilvoll gestaltete Bäder, eine Fußbodenheizung im Bad und eine Lichtkuppel im ausgebauten Dachgeschoss runden das luxuriöse Wohngefühl ab.

Die Doppelgarage und vier Außenstellplätze bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge. Die Infrastruktur ist durch die Nähe zu Kumhausen und Tiefenbach bestens gegeben, sodass Sie alle wichtigen Einrichtungen schnell erreichen.

Dieses gepflegte und liebevoll behandelte Anwesen wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Erleben Sie die perfekte Balance aus stadtnahen Annehmlichkeiten und ländlicher Ruhe – Ihr neues Zuhause bei Landshut.

Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Alles zum Standort

Das idyllische Landhaus befindet sich in Tiefenbach-Zweikirchen, einem charmanten und gewachsenen Ortsteil in unmittelbarer Nähe zur Stadt Landshut. Die Lage vereint auf ideale Weise die Vorzüge des ruhigen, naturnahen Landlebens mit der schnellen Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur – ein Umfeld, das insbesondere Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber gleichermaßen anspricht.

Die Umgebung ist geprägt von einer grünen, offenen Landschaft mit hohem Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar: Die nahegelegenen Gemeinden Tiefenbach und Kumhausen verfügen über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen.

Besonders familienfreundlich ist die zuverlässige Anbindung durch Kindergarten- und Schulbusse, welche Kinder komfortabel zu Grund-, Mittel- und weiterführenden Schulen in der Umgebung bringen. Dadurch ist eine sichere und stressfreie Schulwegorganisation gewährleistet.

Die nur wenige Kilometer entfernte Stadt Landshut bietet darüber hinaus ein vielfältiges kulturelles Angebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie ein lebendiges Stadtleben. Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden: Neben der schnellen Erreichbarkeit der B299 und der Autobahn A92 besteht ebenfalls eine sehr gute Anbindung an die B15 in Richtung Rosenheim, wodurch auch überregionale Ziele komfortabel erreichbar sind.

Die familienfreundliche Nachbarschaft in Tiefenbach-Zweikirchen zeichnet sich durch ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld und ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Diese Lage bietet somit das Beste aus zwei Welten – naturnahes, entspanntes Wohnen im Grünen kombiniert mit kurzen Wegen in die Stadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com