Tiefenbach

Mehr Platz. Mehr Garten. Mehr Zuhause. Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ast

Objektnummer: 26085068



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 649 m²

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

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

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26085068
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	111.76 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.11.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

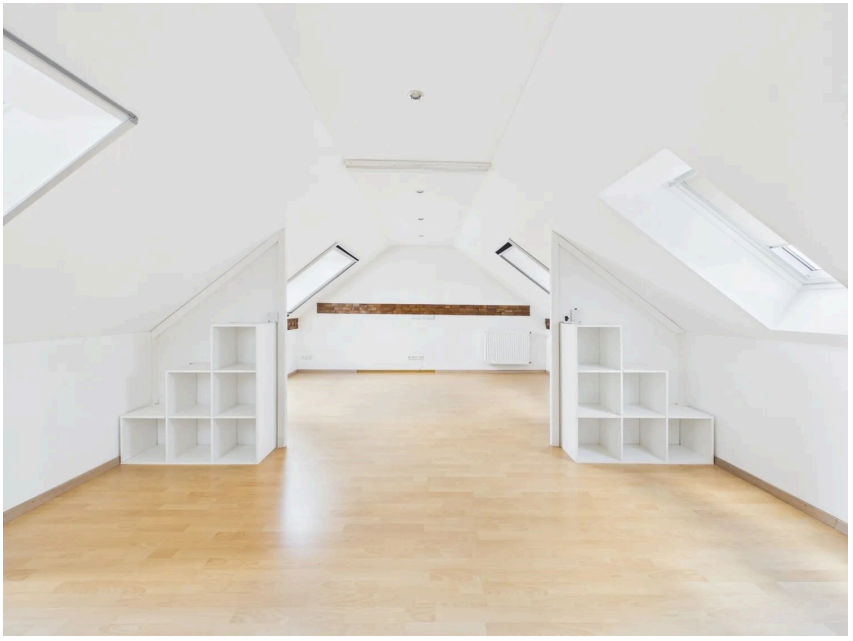
Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

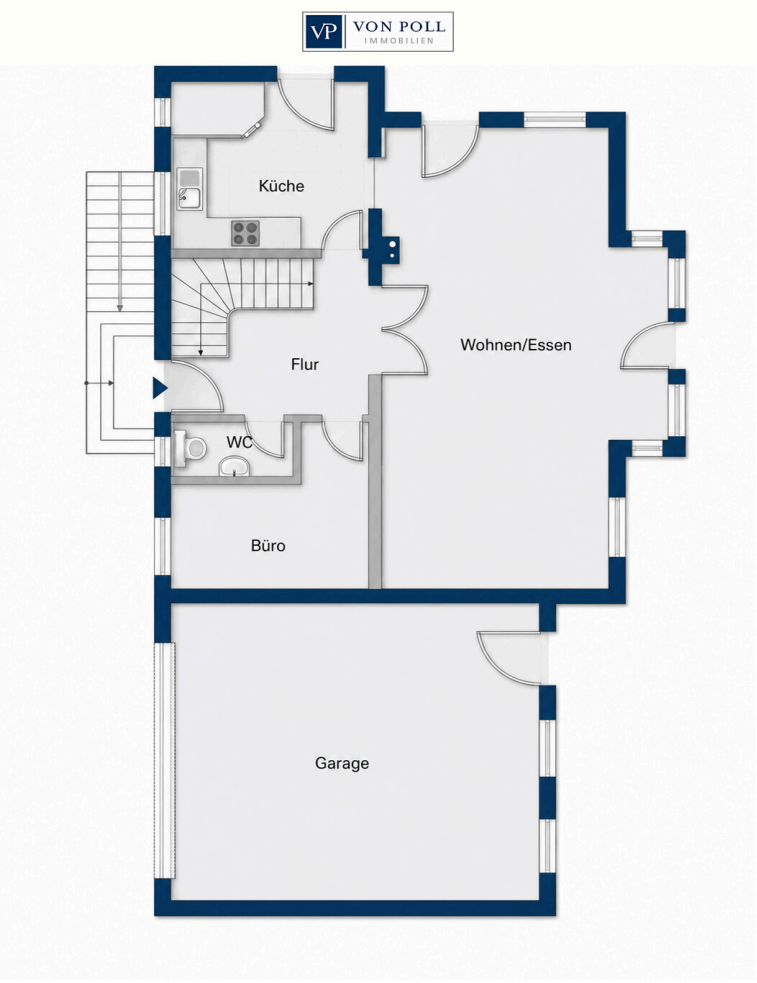
Die Immobilie

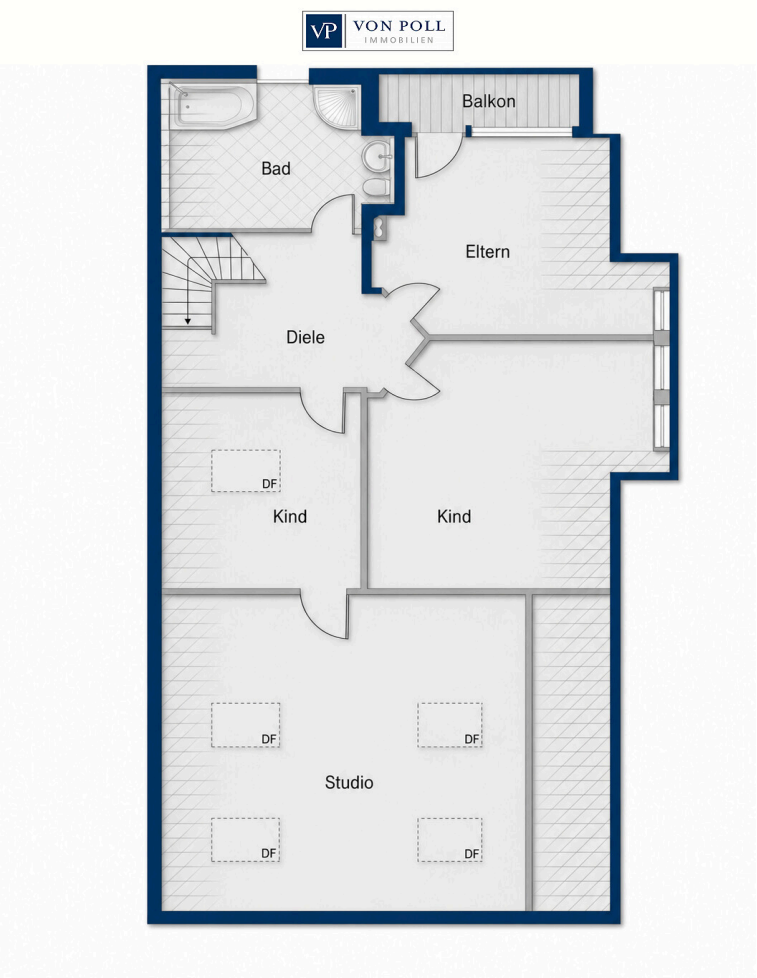


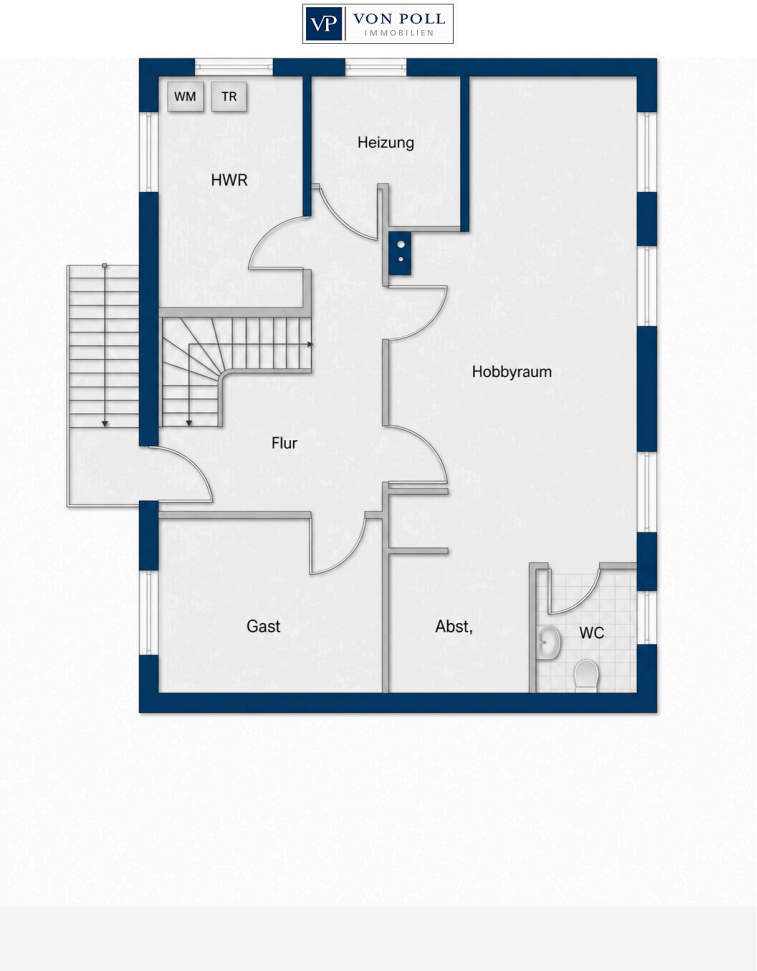


Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Balkon
Bad
Eltern
Diele
DF
Kind
Kind
DF
DF
Studio
DF
DF



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: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Ein erster Eindruck

In einer angenehm ruhigen Wohnlage von Ast präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare mit gehobenem Platzbedarf. Mit rund 170 m² Wohnfläche, einem 649 m² großen Grundstück sowie einer durchdachten Raumaufteilung verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit hoher Wohnqualität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten vermittelt die offene Diele ein einladendes Wohngefühl. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Garten, während der Kachelofen an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie die hochwertige Einbauküche mit moderner Ausstattung unterstreichen den hohen Wohnkomfort

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad zur Verfügung. Das ausgebaute Dachstudio eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob als stilvoller Elternbereich, Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsort für heranwachsende Kinder.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit außergewöhnlicher Vielseitigkeit. Hobbyraum mit Bar, Weinkeller, weitere Nutzräume sowie die Möglichkeit einer kleinen Wellness- oder Praxisfläche bieten Raum für individuelle Ideen.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Mehrere Terrassen, eine hochwertige Outdoor-Küche und gemütliche Sitzbereiche schaffen den idealen Rahmen für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Besonders angenehm ist die direkte Lage am angrenzenden Sportgelände – ohne störenden Durchgangsverkehr und mit einem freien Blick ins Grüne.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit direktem Gartenzugang. Eine Immobilie, die durch ihren ausgezeichneten Pflegezustand, ihre Großzügigkeit und ihre angenehme Wohnatmosphäre überzeugt und beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause bietet.

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Ca. 170 m² großzügige Wohnfläche
* 649 m² sonniges, gepflegtes Grundstück
* Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Ast
* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
* Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Badezimmer
* Ausgebautes Dachstudio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Schöner, unverbaubarer Weitblick aus dem Obergeschoss
* Küchenanschlüsse im OG für mehr Wohneinheiten
* Voll unterkellert mit großem Hobbyraum und stilvollem Weinkeller
* Heller Keller mit separatem Eingang, beheizbar und zusätzlichem WC-Bereich
* Hochwertige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer
* Liebevoll angelegter Garten mit mehreren Terrassen
* Hochwertige Outdoor-Küche für gesellige Stunden im Freien
* Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Gartenzugang
* Solarunterstützung für die Warmwasserbereitung
* Smart-Home-Steuerung und Zisterne zur Brauchwassernutzung
* Dach 2017 modernisiert (neue Dämmung und teilweise neue Fenster)
* Kurzfristig bezugsfrei – sofort bereit für Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im Ortsteil Ast der Gemeinde Tiefenbach – einem Wohnstandort, der naturnahes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Besonders Familien schätzen die gewachsene Nachbarschaft, das aktive Vereinsleben sowie die hohe Lebensqualität, die Ast und Tiefenbach seit vielen Jahren auszeichnen.

Der Ortskern von Tiefenbach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Banken, Gastronomie, Hotel, Kindergärten sowie Schulen befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch die Stadt Landshut liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und erweitert das Angebot um zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, weiterführende Schulen sowie ein umfangreiches Freizeit- und Gastronomieangebot.

Pendler profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die B11erreichen Sie Landshut sowie die Autobahn A92 in kurzer Zeit. Dadurch besteht eine schnelle Verbindung nach München, zum Flughafen München sowie in Richtung Deggendorf. Ebenso ist die B15 zügig erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung in Richtung Rosenheim und in die Alpenregion.

Ein besonderes Plus ist das direkte Umfeld der Immobilie. Der angrenzende Sportplatz sowie zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Naturfreunde und alle, die Erholung direkt vor der Haustür genießen möchten.

Ast verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen – eine Lage, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler kaum Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

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: 26085068 - 84184 Tiefenbach

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