Tiefenbach

Ein Haus. Ein großer Garten. Unendlich viele Möglichkeiten. Tiefenbach bei Landshut

Objektnummer: 26085102



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1003 m^2

Objektnummer: 26085102 - 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: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26085102
Wohnfläche	ca. 170 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	125.99 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

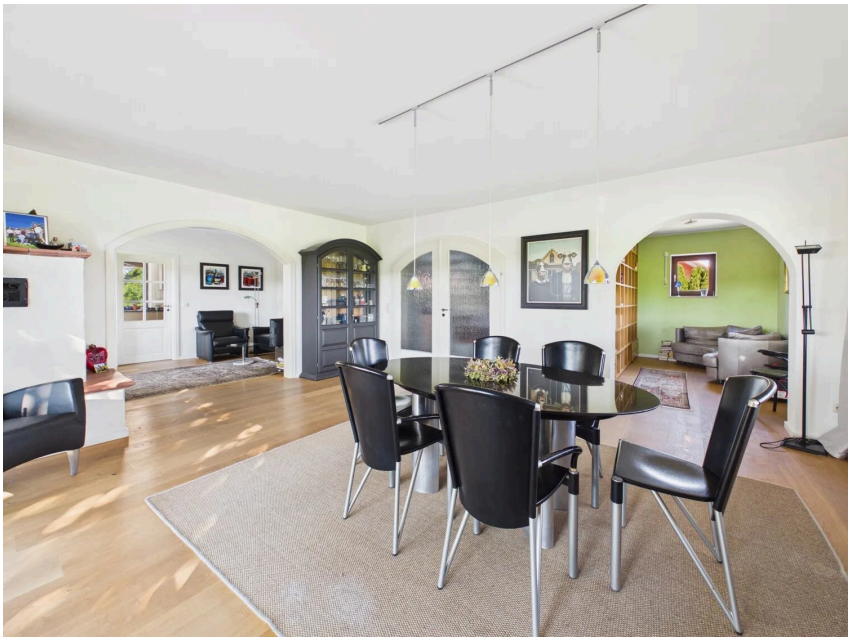
Die Immobilie

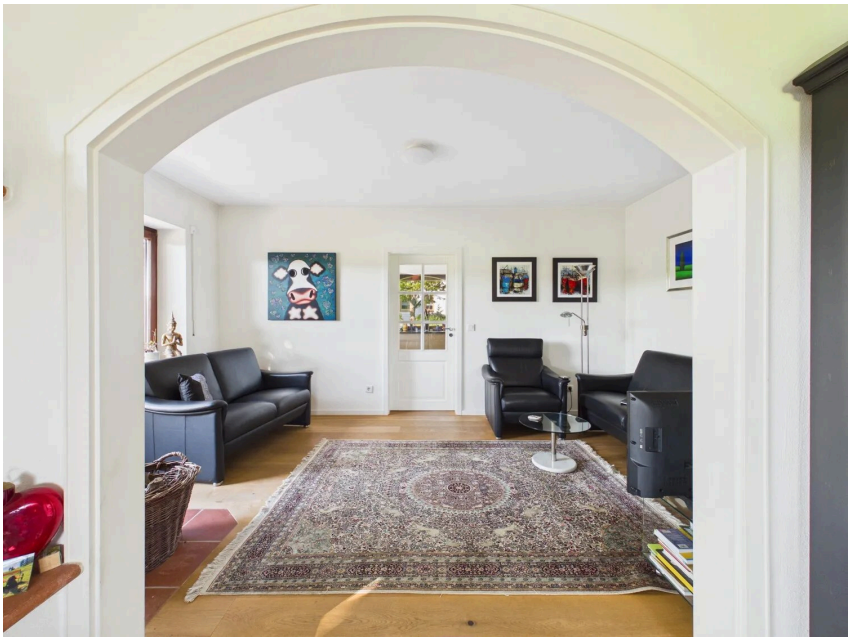




Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

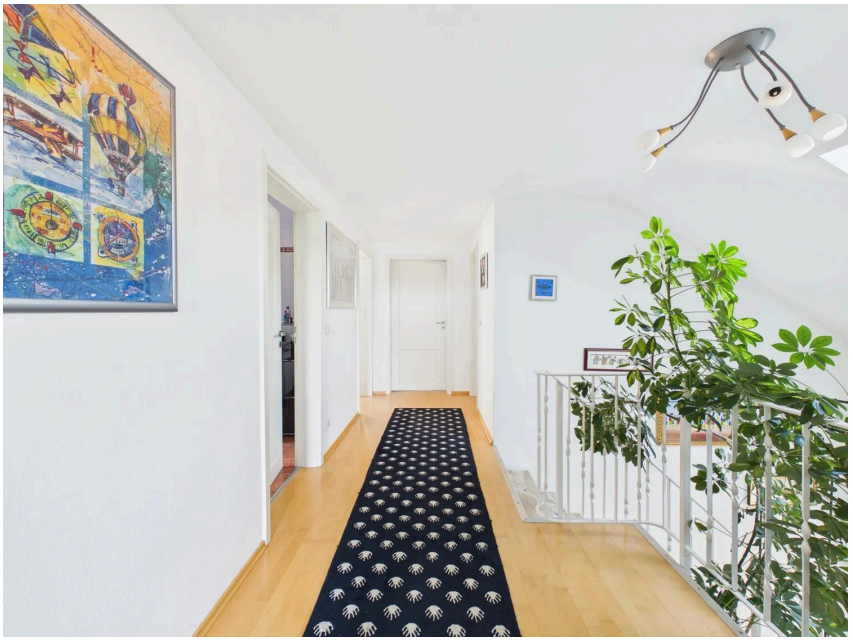
Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

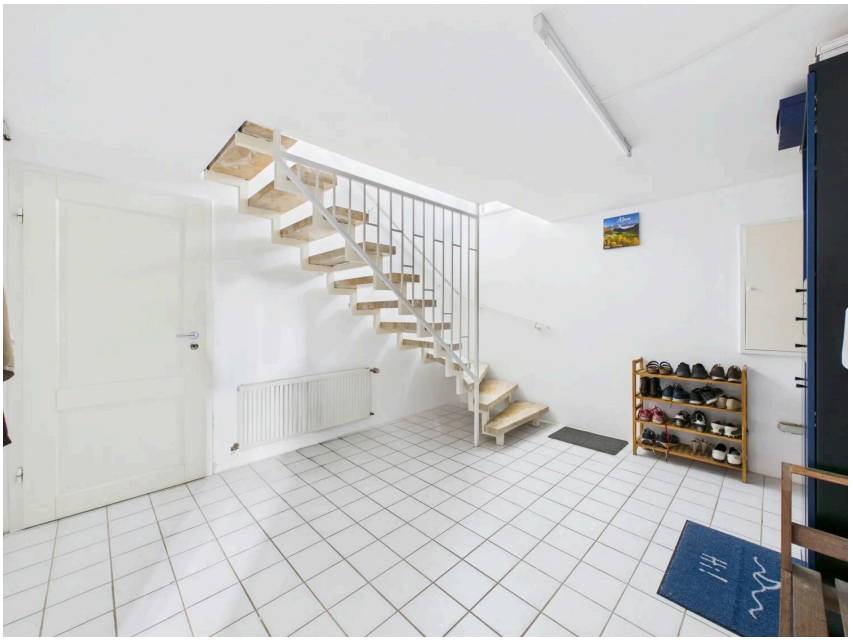




Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Die Immobilie

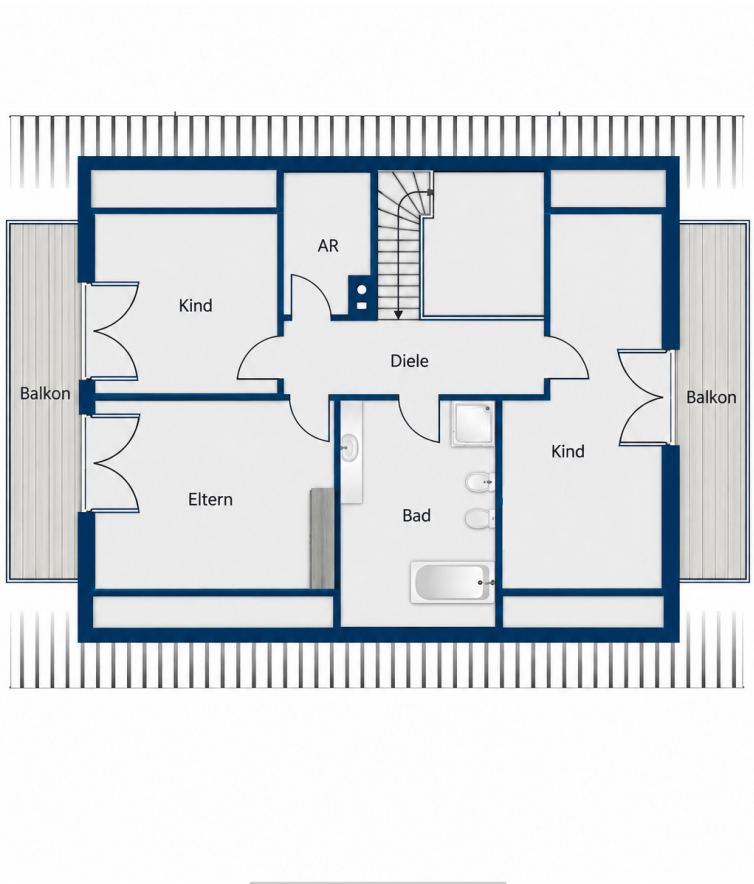




Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Ein erster Eindruck

Es gibt Häuser, die vor allem durch ihre Ausstattung überzeugen. Und es gibt Immobilien, deren besondere Qualität in den Möglichkeiten liegt, die sie ihren neuen Eigentümern eröffnen. Dieses Einfamilienhaus in Tiefenbach verbindet beides – ein großzügiges Zuhause mit einem außergewöhnlich großen Grundstück in schöner Ortsrandlage.

Das im Jahr 1978 errichtete Wohnhaus bietet heute rund 170 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer klassischen, familiengerechten Aufteilung. Großzügige Wohnbereiche, mehrere Schlaf- und Kinderzimmer sowie umfangreiche Keller- und Nebenflächen schaffen viel Platz für das tägliche Familienleben. Hinzu kommt eine große Garage.

Wichtige Bereiche des Hauses wurden bereits modernisiert: Das Dach wurde vor rund drei Jahren erneuert, Küche und Bäder vor etwa acht Jahren. Gleichzeitig bietet die Immobilie die wunderbare Möglichkeit, sie Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Eine echte Besonderheit ist das rund 1.003 m² große Grundstück. Viel Platz zum Spielen, für Gartenfeste, Geburtstage oder die Ostereiersuche – ein Garten, wie man ihn heute nur noch selten findet. Ein vorhandener Teich könnte beispielsweise zu einem attraktiven Schwimmteich weiterentwickelt werden. Direkt angrenzende Feldwege laden zu Spaziergängen und ausgedehnten Runden mit dem Hund ein.

Besonders spannend ist darüber hinaus das langfristige Potenzial des Grundstücks. Aufgrund seiner Größe könnten eine Erweiterung des bestehenden Hauses, ein größerer Neubau oder möglicherweise eine zusätzliche Bebauung interessante Perspektiven darstellen. Das Thema Nachverdichtung spielt auch im Umfeld eine zunehmende Rolle.

So entsteht eine seltene Kombination: ein großzügiges Familienhaus mit bereits erfolgten Modernisierungen, viel Grün und einem Grundstück, das heute wie auch in Zukunft zahlreiche Möglichkeiten eröffnet.

Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Großzügiges Einfamilienhaus in schöner Ortsrandlage von Tiefenbach
* Ca. 170 m² Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Außergewöhnlich großes Grundstück mit ca. 1.003 m²
* Grundstücksgrößen dieser Art sind heute nur noch selten verfügbar
* Großzügiger Garten mit viel Platz für Kinder, Familie und Freizeit
* Perfekt für Gartenfeste, Geburtstage, Ostereiersuche und gemeinsame Sommertage
* Direkt angrenzende Feldwege für Spaziergänge und Hunderunden
* Interessantes Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial des Grundstücks
* Erweiterung bzw. Anbau des bestehenden Wohnhauses grundsätzlich denkbar
* Möglicherweise Potenzial für zusätzliche Bebauung oder einen größeren Neubau
* Solides, massiv errichtetes Wohnhaus aus dem Jahr 1978
* Dach vor ca. drei Jahren erneuert
* Küche vor ca. acht Jahren modernisiert
* Bäder ebenfalls vor ca. acht Jahren erneuert
* Familiengerechte Raumaufteilung über zwei Wohnebenen
* Umfangreiche Keller-, Lager- und Nutzflächen
* Doppelgarage mit zusätzlichem Platzangebot
* Vorhandener Gartenteich mit attraktivem Schwimmteichpotenzial
* Sehr gute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Haus- und Zahnärzten
* Hervorragende Kindertagesstätte mit eigener Frischeküche direkt im Ort

Eine mögliche Erweiterung, Nachverdichtung oder zusätzliche Bebauung ist nicht abschließend geprüft und bedarf der Abstimmung mit der zuständigen Gemeinde bzw. Baubehörde.

Objektnummer: 26085102 - 84184 Tiefenbach

Alles zum Standort

Tiefenbach gehört zu den besonders beliebten Wohnlagen im direkten Umfeld von Landshut. Hier verbindet sich das, was viele Familien heute suchen: ein gewachsenes, lebendiges Dorfleben mit viel Natur und Gemeinschaft – und gleichzeitig die unmittelbare Nähe zur Stadt.

Die Gemeinde präsentiert sich gepflegt und familienfreundlich. Die neu gestaltete Dorfmitte mit dem schönen Rathaus bildet einen attraktiven Mittelpunkt des Ortes. Ein aktives Vereinsleben, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Kindertagesstätte mit eigener Frischeküche sorgen dafür, dass sich gerade Familien schnell zuhause fühlen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Haus- und Zahnärzte befinden sich ebenfalls direkt vor Ort.

Besonders reizvoll ist die Verbindung aus ländlichem Wohnen und kurzen Wegen. Felder, Wiesen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig ist die Landshuter Innenstadt in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch mit dem Fahrrad besteht eine direkte Verbindung in Richtung Landshut – ideal für alle, die das Auto auch einmal stehen lassen möchten.

Verkehrstechnisch überzeugt Tiefenbach ebenfalls: Über die nahegelegene B11 bestehen schnelle Verbindungen nach Landshut und in die umliegenden Gemeinden. Die A92 und damit die Achse Richtung München, Flughafen und Deggendorf ist ebenfalls zügig erreichbar.

Tiefenbach steht damit für Familienleben, Natur und Gemeinschaft, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen – ruhig und persönlich wohnen und Landshut dennoch unmittelbar vor der Tür haben.

Objektnummer: 26085102 - 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: 26085102 - 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