

Tiefenbach/Schloßberg

# Haus mit Substanz und Raum für individuelle Neugestaltung

Objektnummer: 26085026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 630 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26085026
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	365.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.03.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>370.70 kWh/m²a</b>
Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1960</b>

Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



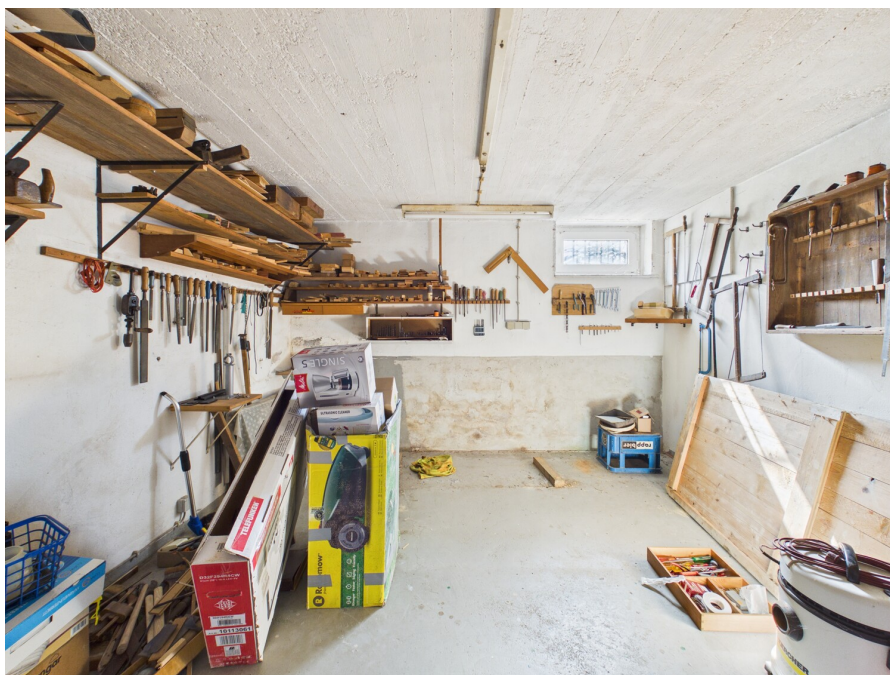
Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**T.: 0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REISEN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Empfohlen von  
von Poll Immobilien

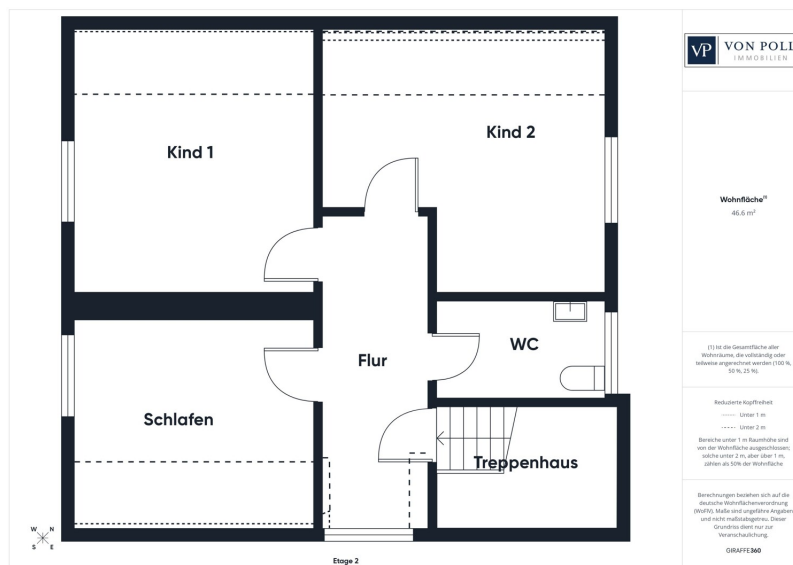
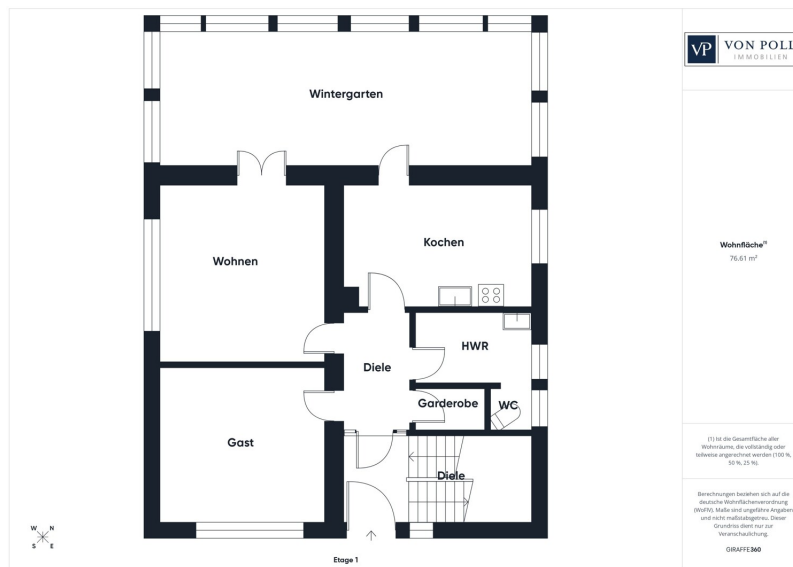
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Digitale Kompetenz  
03025  
Hilfsmittel für den Alltag

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

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

Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg

# Grundrisse





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: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 steht auf einem ca. 630 m<sup>2</sup> großen, dreieckig geschnittenen Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> wird durch rund 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss ergänzt. Der Energiebedarf liegt bei 370,7 kWh. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet eine klare Grundlage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen.

Der Zugang erfolgt über ein zentrales Treppenhaus. Von hier aus erschließt sich das Erdgeschoss, das eine flexible Nutzung ermöglicht. Durch eine abtrennbare Einheit lässt sich eine Aufteilung in zwei Bereiche prüfen. Entlang der Längsseite befindet sich ein Schlafzimmer, gefolgt vom Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Anbau beziehungsweise Wintergarten. Auch die Küche bietet einen Zugang zu diesem Bereich. Ein Holzofen im Wintergarten ergänzt das Raumangebot.

Im weiteren Verlauf des Erdgeschosses befinden sich ein Vorratsraum, ein Gäste-WC sowie ein ehemaliges Badezimmer, das heute als Hauswirtschaftsraum genutzt wird.

Das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Flur, von dem aus drei Schlafzimmer sowie ein separates WC erreichbar sind.

Im Untergeschoss stehen mehrere Kellerräume zur Verfügung. Ein Raum wird als Vorratsraum genutzt, weitere Flächen dienen als Werkstatt und Lager. Zusätzlich befindet sich hier das Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein direkter Zugang in den Garten.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Die Wasserleitungen sowie das Dach entsprechen dem ursprünglichen Baujahr.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 1988. Es sind zweifach verglaste Kunststofffenster (2003) verbaut.

Der Südgarten bietet gute Lichtverhältnisse und Entwicklungspotenzial. Über den Garten besteht Zugang zu einer Garage, die sich unter dem Anbau befindet.

Überzeugen Sie sich selbst von dem Potential, die diese Immobilie bietet und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt im charmanten Ortsteil Schloßberg der Gemeinde Tiefenbach bei Landshut. Eingebettet in eine malerische, ländlich geprägte Umgebung bietet Schloßberg eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und schneller Erreichbarkeit der Stadt.

Tiefenbach selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und vielfältigen Freizeitangeboten. Das Stadtzentrum von Landshut ist in nur etwa 10 bis 15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine große Auswahl an kulturellen Angeboten, Gastronomie sowie weiterführenden Schulen und Hochschulen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraßen B11 und B15 sowie die Autobahn A92 (München–Deggendorf) erreichen Sie die Städte Landshut und München schnell und bequem. Der Münchner Flughafen ist in etwa 30 bis 40 Minuten erreichbar. Öffentliche Busverbindungen sorgen zudem für eine gute Anbindung an das Zentrum von Landshut und die umliegenden Ortschaften.

Durch die naturnahe und dennoch verkehrsgünstige Lage eignet sich Schloßberg perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben im Grünen mit schneller Stadtnähe verbinden möchten

**Objektnummer: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg**

## Weitere Informationen

**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: 26085026 - 84184 Tiefenbach/Schloßberg**

## **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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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