

Tiefenbach / Ast

Landleben pur, Landshut vor der Tür – Traditionsanwesen in einzigartiger Idylllage

Objektnummer: 26085045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 24.630 m²

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

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

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Auf einen Blick

Objektnummer	26085045	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m²	Haus	Bauernhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2009
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 100 m²
Baujahr	1933	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	188.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.06.2036	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



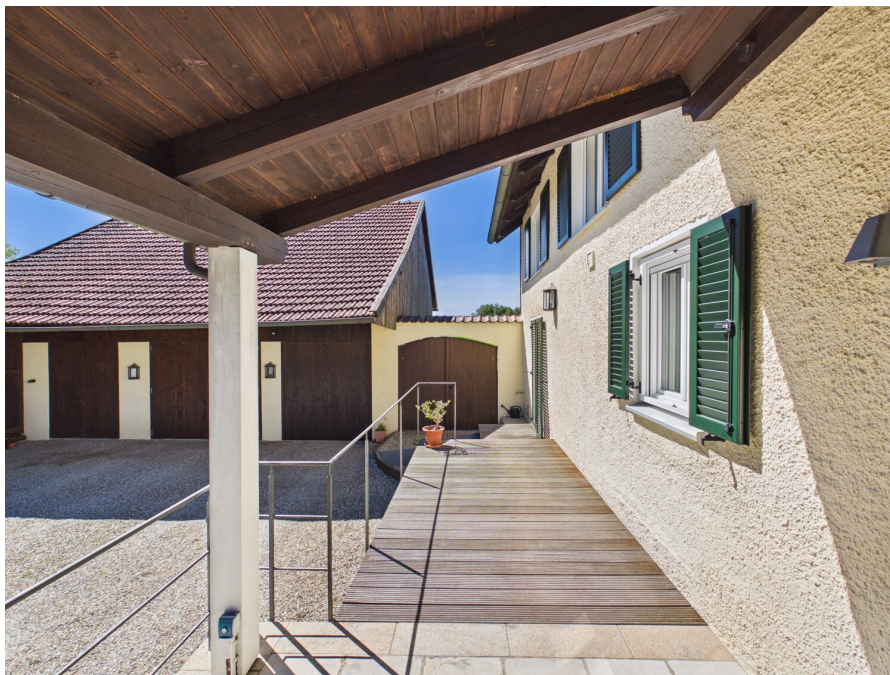
Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. Behind the smartphone, a laptop and a smaller smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search filter and a list of properties. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text "Finden Sie Ihre Immobilie." is written in white, with "Ihre" in italics. Underneath, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com" is provided.

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

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
AWARDS
Top-Makler Landshut
★★★★★
Represented by
von Poll Immobilien

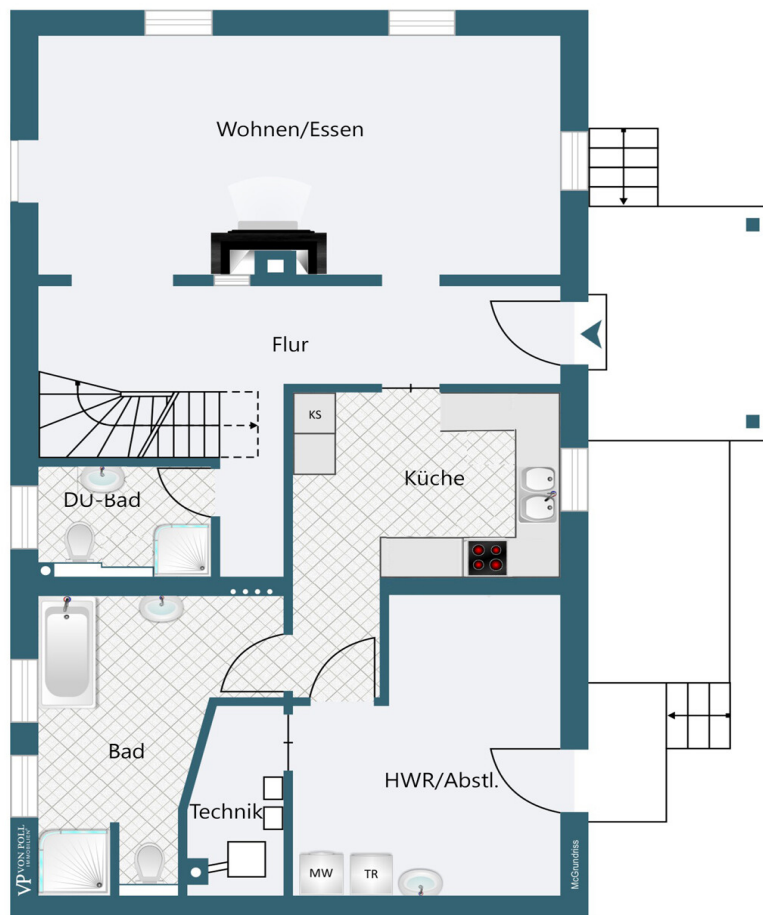
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
TOP 100
2024
Branche: Immobilienwirtschaft
03025
Frankfurt/Opfermannplatz

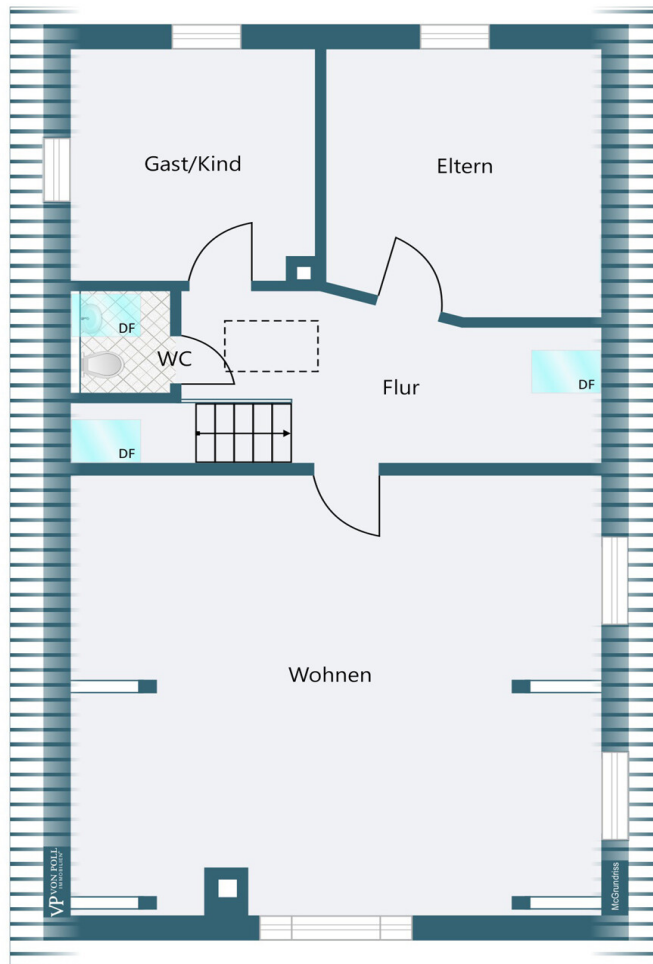
FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien
www.vonpoll.com

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

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: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Ein erster Eindruck

Verwurzelt seit dem 18. Jahrhundert. Angekommen für die Zukunft.

Es gibt Immobilien, die man kauft. Und es gibt solche, die man übernimmt. Das Anwesen „Weihermann“ gehört zur zweiten Kategorie.

Bereits im 18. Jahrhundert urkundlich belegt, prägt dieses landwirtschaftliche Anwesen seine Lage seit Generationen. Nach einem Brand wurde es 1932/33 neu errichtet – Wohn- und Stallgebäude in einem – und blieb seither in Familienbesitz. Was folgte, ist eine über Jahrzehnte gelebte Geschichte der Pflege, des Ausbaus und der behutsamen Weiterentwicklung: 1983 Einzug der heutigen Eigentümer mit neuem Dach und zentraler Heizung, Steinböden im Erdgeschoss, Fußbodenheizung und Kachelofen. In den 1990er Jahren wurde die historische Tenne zu hochwertigem Wohnraum ausgebaut, der Heustadel zur großzügigen Parkgarage umgestaltet. Um 2004 folgte eine moderne Buderus-Gasheizung. Den vorläufigen Höhepunkt bildete die Generalsanierung 2009: Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Jalousien, zweites Badezimmer, neue Holzterrassen auf Süd- und Nordseite, umfassende Außen- und Innendämmung. 2023 wurde der Brenneinsatz im Kachelofen erneuert. Ein Haus, das lebt.

Auf 180 m² Wohnfläche inmitten eines parkähnlichen, wunderschön eingewachsenen Gartens entfaltet das Anwesen eine Wärme und Gemütlichkeit, die man nicht plant – die über Jahrzehnte entsteht.

Das Gesamtgrundstück umfasst beeindruckende 24.630 m², aufgeteilt in Hausgarten und Hof (ca. 3.812 m²) sowie zwei weitläufige Feldparzellen (ca. 9.749 m² und 11.069 m²). Ruhig gelegen und doch in unmittelbarer Stadtnähe – eine Kombination, die in dieser Form kaum mehr zu finden ist.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig: landwirtschaftliche Eigennutzung, Tierhaltung, Pferdehof oder schlicht das Leben im Grünen mit dem Wissen, erhebliche Flächenreserven zu besitzen, die mittel- bis langfristig weiteres Potenzial entfalten können.

Ein Idyll mit Geschichte. Ein Anwesen mit Zukunft.

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Urkundlich belegtes Landgut seit dem 18. Jahrhundert**
- * **Traditionsreiches Anwesen – seit den 1930er Jahren in Familienbesitz**
- * **Ca. 180 m² Wohnfläche mit gewachsenem, individuellem Charakter**
- * **Gesamtgrundstück 24.630 m² – Haus, Garten und zwei Feldparzellen**
- * **Parkähnlicher, wunderschön eingewachsener Hausgarten**
- * **Historische Tenne zu hochwertigem Wohnraum ausgebaut**
- * **Heustadel zur großzügigen Parkgarage umgestaltet**
- * **Generalsanierung 2009 – Fenster, Dämmung, Bäder, Terrassen**
- * **Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Jalousien**
- * **Kachelofen mit erneuertem Brenneinsatz (2023) & Fußbodenheizung EG**
- * **Buderus-Gasheizung mit Flüssiggastank**
- * **Holzterrassen auf Süd- und Nordseite**
- * **Potenzial für Landwirtschaft, Tierhaltung oder Pferdehof**
- * **Feldparzellen mit langfristiger Wertentwicklung**
- * **Ruhige Idylllage – und doch in unmittelbarer Stadtnähe Landshut**

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Alles zum Standort

Das Beste aus zwei Welten.

Es gibt Lagen, die man erklären muss. Und es gibt Lagen, die man einfach fühlt. Das Anwesen „Weihermann“ liegt in einer dieser seltenen Zonen, in der ländliche Stille und städtische Nähe keine Gegensätze sind – sondern eine Einheit.

Eingebettet in die sanfte niederbayerische Hügellandschaft rund um Landshut bietet die unmittelbare Umgebung das, was viele suchen und nur wenige finden: Weite. Felder, Wiesen, gewachsene Baumbestände – ein Panorama, das den Alltag entschleunigt, ohne ihn zu unterbrechen.

Denn Landshut als Oberzentrum Niederbayerns ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkauf, medizinische Versorgung, Schulen, kulturelle Einrichtungen – die vollständige Infrastruktur einer wachsenden Stadt liegt in greifbarer Nähe, ohne dass man sie vor der Haustür spürt. Genau das macht diese Lage so außergewöhnlich.

Die überregionale Anbindung ist hervorragend: Die A92 Richtung München und Deggendorf ist schnell erreichbar, der Landshuter Hauptbahnhof mit direkter Bahnverbindung in die Landeshauptstadt ebenfalls. Wer pendelt, pendelt von hier aus entspannt.

Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Ortslagen, landwirtschaftlichen Anwesen und einer Nachbarschaft, in der man sich noch kennt. Keine Durchgangsstraße, kein städtischer Lärm – aber auch keine Isolation.

Wer das Beste aus beiden Welten sucht – Natur, Ruhe und Weitläufigkeit auf der einen, städtische Infrastruktur und Erreichbarkeit auf der anderen Seite – findet es hier.

Landshut nah. Landleben pur.

Objektnummer: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

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: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

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