

Tiefenbach

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

Objektnummer: 26085068

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 649 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach**

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

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26085068	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1999		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	111.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.11.2026	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



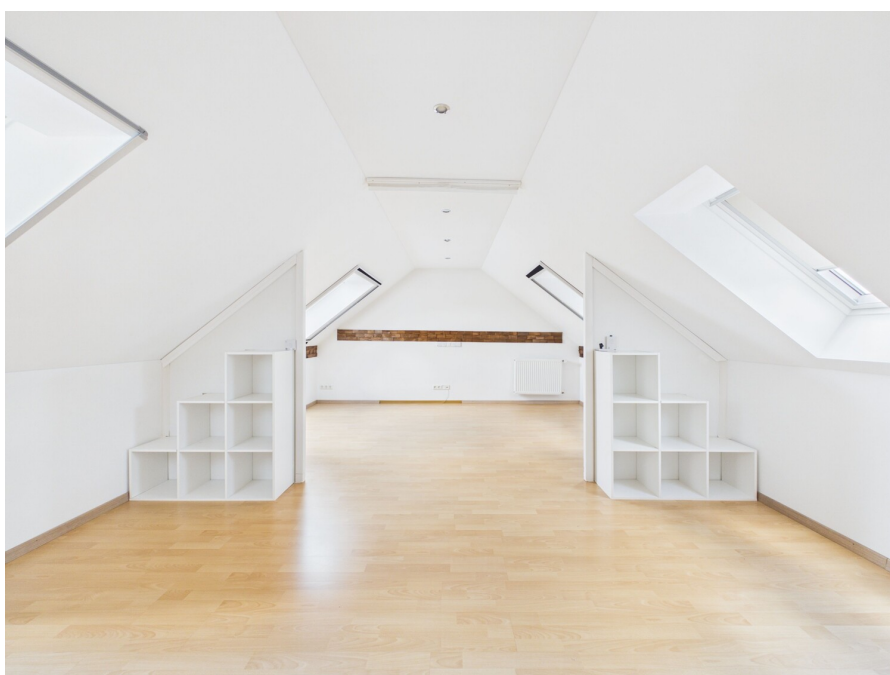
Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Die Immobilie



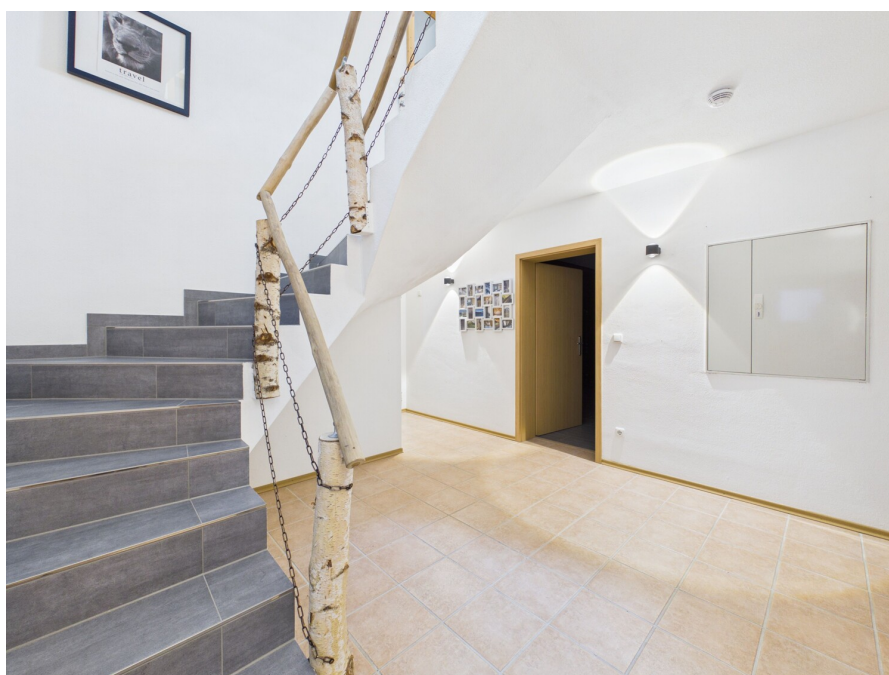
Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## 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

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

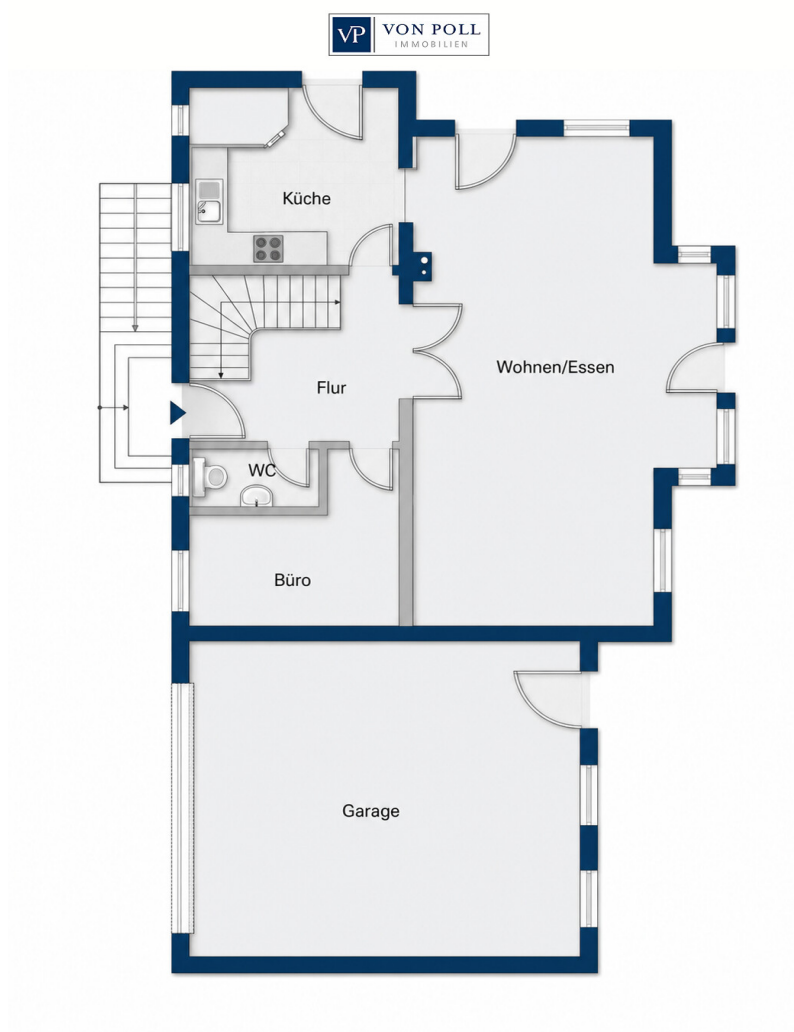
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

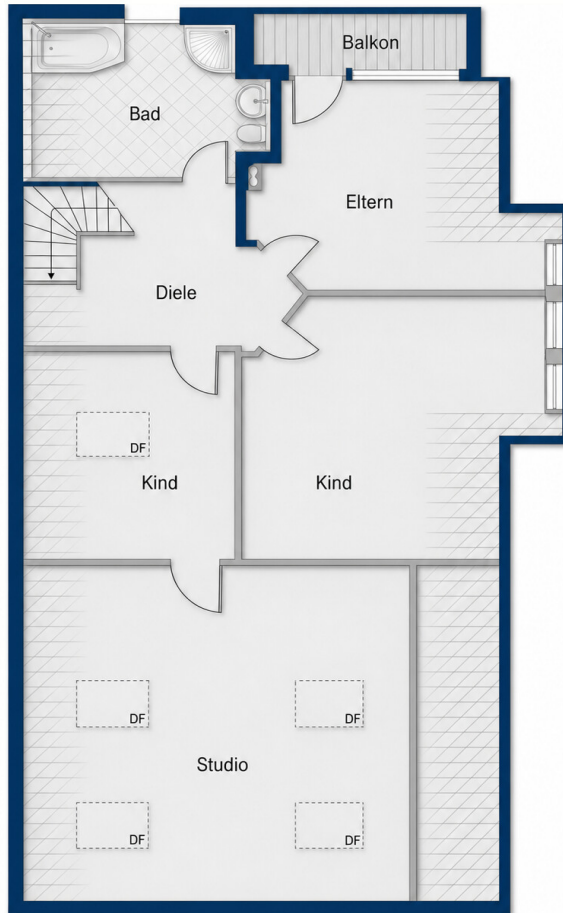


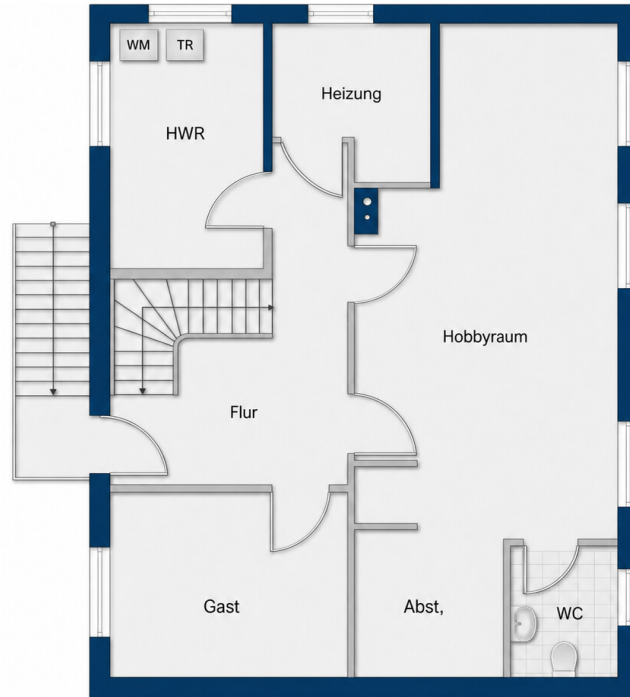
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## 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: 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem 649 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche**
- \* **649 m<sup>2</sup> 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 B11 erreichen 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**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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