

Tiefenbach / Ast

Luxuriös modernisiertes Domizil mit Wellness-Oase und traumhaftem Garten in absoluter Stadtnähe

Objektnummer: 25085090

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.533 m²

Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

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

Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Auf einen Blick

Objektnummer	25085090
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 120 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergieverbrauch	37.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

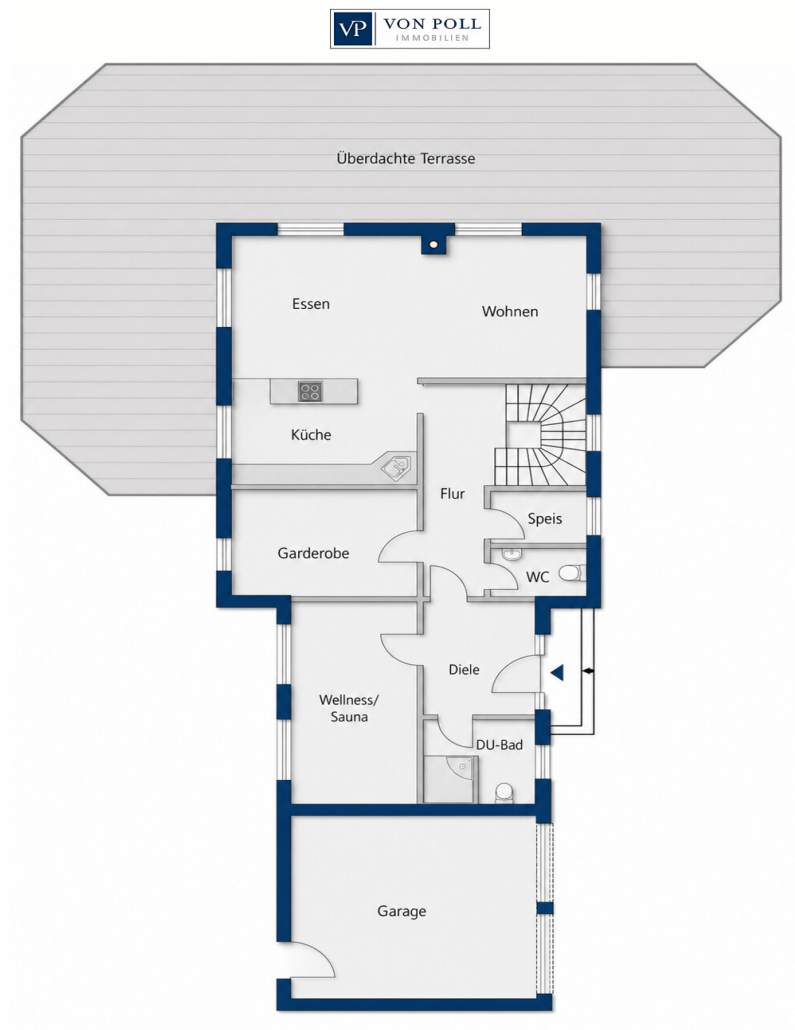
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

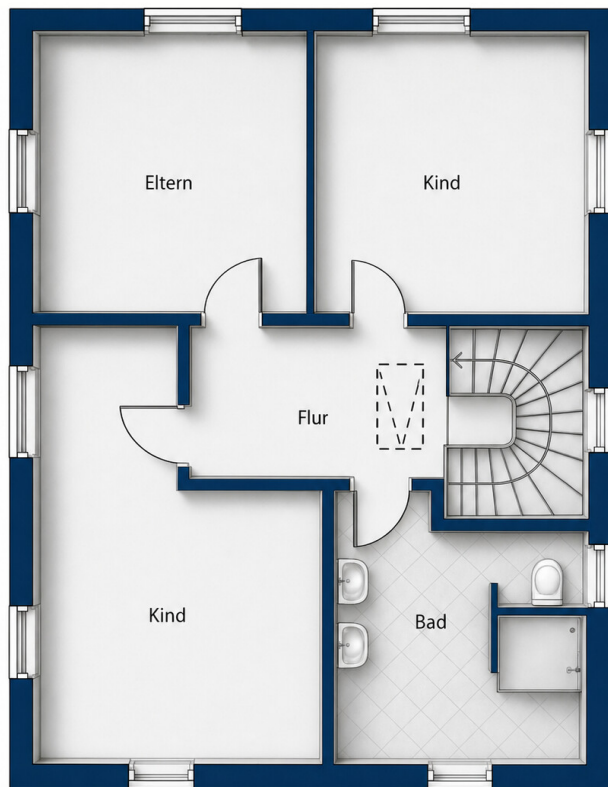


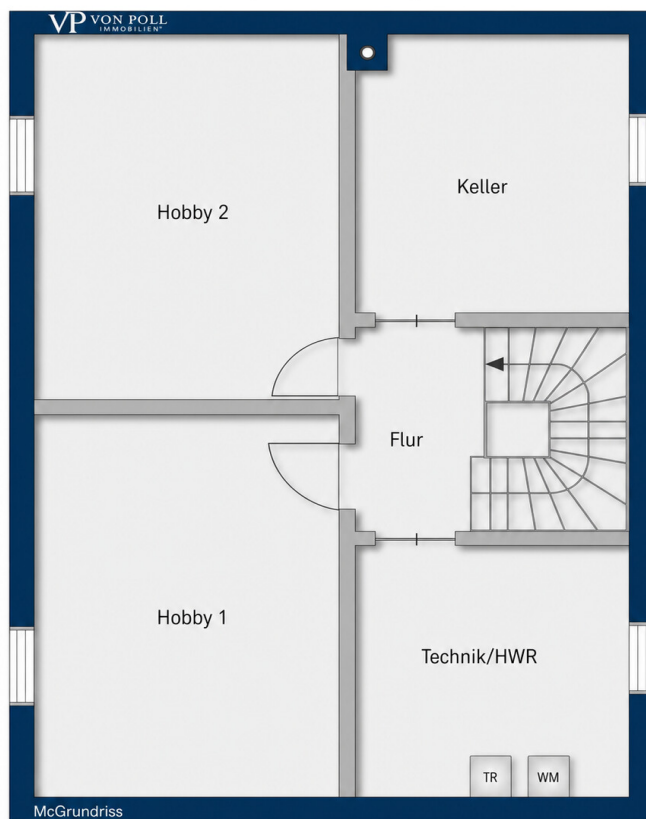
www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 25085090 - 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: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Ein erster Eindruck

Ein wunderschönes Anwesen in bester Lage von Tiefenbach/Ast – mit einem großzügigen Grundstück von über 1.500 m², das kaum einsehbar ist und somit absolute Privatsphäre garantiert. Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 2012 präsentiert sich nach umfassenden Aufwertungen im vergangenen Jahr in nahezu neuwertigem Zustand und bietet ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.

Die rund 190 m² Wohnfläche sind geprägt von klaren Linien, moderner Architektur und einer luxuriösen Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Der offene Wohn- und Essbereich mit edler Next125-Küche und Miele-Geräten verbindet Eleganz mit Funktionalität. Indirekte Beleuchtung, Design-Holzpaneele sowie exklusive Wohn- und Decken-Elemente der Firma Pointner schaffen ein stilvolles Ambiente, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt.

Alle Bäder und das Gäste-WC wurden hochwertig erneuert, ergänzt durch ein verspiegeltes Treppenhaus, das den modernen Charakter unterstreicht. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit beweglichen Fensterelementen und elektrischer Beschattung erweitert den Wohnraum ganzjährig und macht ihn zu einem besonderen Rückzugsort.

Auch im Außenbereich zeigt sich das Anwesen von seiner besten Seite: ein neu angelegter Garten vom Landschaftsarchitekten, eine großzügige Bangkirai-Terrasse, ein Pool mit elektrischer Abdeckung und stimmungsvoller Beleuchtung sowie eine hochwertige Sauna der Marke Tylö verwandeln das Zuhause in eine private Wellness-Oase.

Technisch überzeugt das Haus mit Dreifachverglasung, Rollläden im gesamten Haus, Luft/Wasser-Wärmepumpe, neuer Wasserenthärtungsanlage, modernisierter Elektrik und vielen weiteren Details, die für Nachhaltigkeit und Komfort stehen. Zwei Garagen und zusätzliche Freiplätze runden das Angebot ab.

Ein Anwesen, das Luxus, Privatsphäre und modernes Wohngefühl vereint – perfekt für Menschen, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * Großzügiges Grundstück mit ca. 1.533 m² Fläche
- * Absolut uneinsichtiges Anwesen mit hoher Privatsphäre
- * 2012 erbautes Einfamilienhaus in neuwertigem Zustand
- * 2024/25 umfassend modernisiert und aufgewertet
- * Ca. 190 m² Wohnfläche, offen und lichtdurchflutet
- * Hochwertige Next125-Küche mit Miele-Geräten
- * Neu gestaltete Bäder und Gäste-WC
- * Wellness-Bereich mit Sauna der Marke Tylö
- * Pool mit elektrischer Abdeckung und Gartenbeleuchtung
- * Neu angelegter Garten vom Landschaftsarchitekten
- * Großzügige Bangkirai-Terrasse und Gartenhaus
- * Wintergarten mit beweglichen Fensterelementen und elektrischer Beschattung
- * Luxuriöse Ausstattung: Design-Holzpaneele & Leuchten von Pointner
- * Verspiegeltes Treppenhaus als architektonisches Highlight
- * Dreifachverglasung und elektrische Rollläden im gesamten Haus
- * Energieeffizienzklasse A, Luft-/Wasser-Wärmepumpe & Erdwärme
- * Neue Wasserenthärtungsanlage und Hebeanlage
- * Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, Teppich von Jab im OG
- * Zwei Garagen mit großen Abstellmöglichkeiten plus zwei Freiplätze
- * Sehr ruhige Lage in Tiefenbach/Ast mit perfekter Anbindung

Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

Alles zum Standort

Ast, ein Ortsteil der Gemeinde Tiefenbach, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im engeren Umkreis von Landshut. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, intakter Natur und zugleich hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Niederbayerns genießt man vom Anwesen einen traumhaften Ausblick ins Grüne – eine Umgebung, die Erholung und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Die Gemeinde Tiefenbach überzeugt durch ein starkes Gemeinschaftsgefühl und ein reges Vereinsleben, das sowohl Familien als auch Paare anspricht. In der Ortsmitte sind sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs vorhanden: von Supermärkten über Ärzte und Apotheke bis hin zu einer ausgezeichneten Metzgerei und einer traditionellen Bäckerei. Diese Strukturen schaffen ein rundum komfortables und familiäres Wohnumfeld.

Darüber hinaus profitiert die Lage von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Über die nahegelegene B11 erreicht man Landshut in wenigen Minuten, und auch die Anbindung in Richtung München ist ideal – ob für Pendler oder für spontane Ausflüge in die Landeshauptstadt.

Ast/Tiefenbach vereint damit naturnahes Wohnen mit bester Versorgung und hervorragenden Perspektiven für die Zukunft. Eine Wohnlage, die in ihrer Qualität und Entwicklung kaum zu übertreffen ist.

Objektnummer: 25085090 - 84184 Tiefenbach / Ast

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25085090 - 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