

Tiefenbach

## Elegant property in a quiet, prime location just outside Landshut – your new home!

**Property ID: 25085096**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 905 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## At a glance

Property ID	25085096	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 174,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 90 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2013		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	33.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.09.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2013

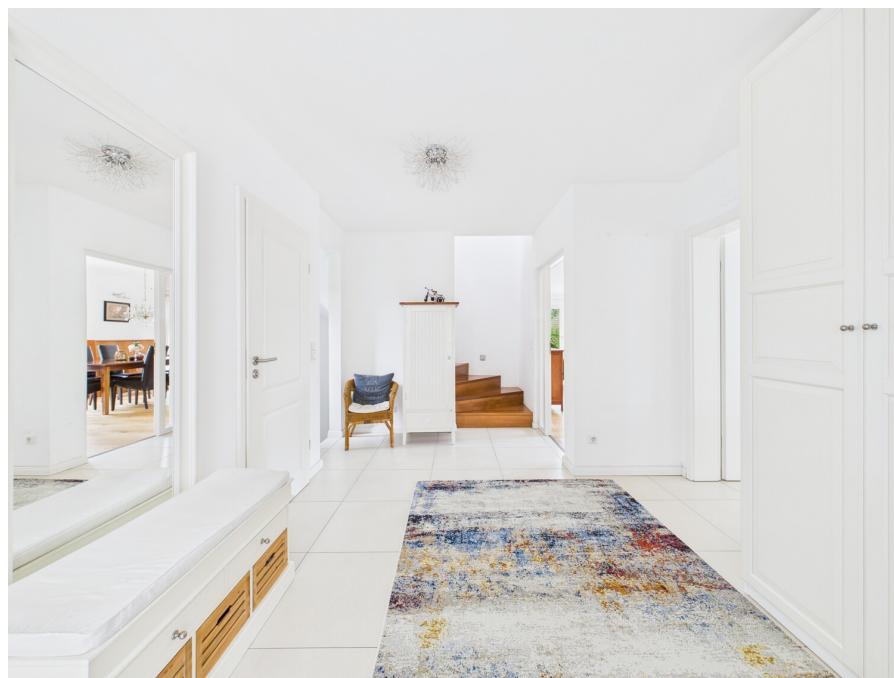
Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



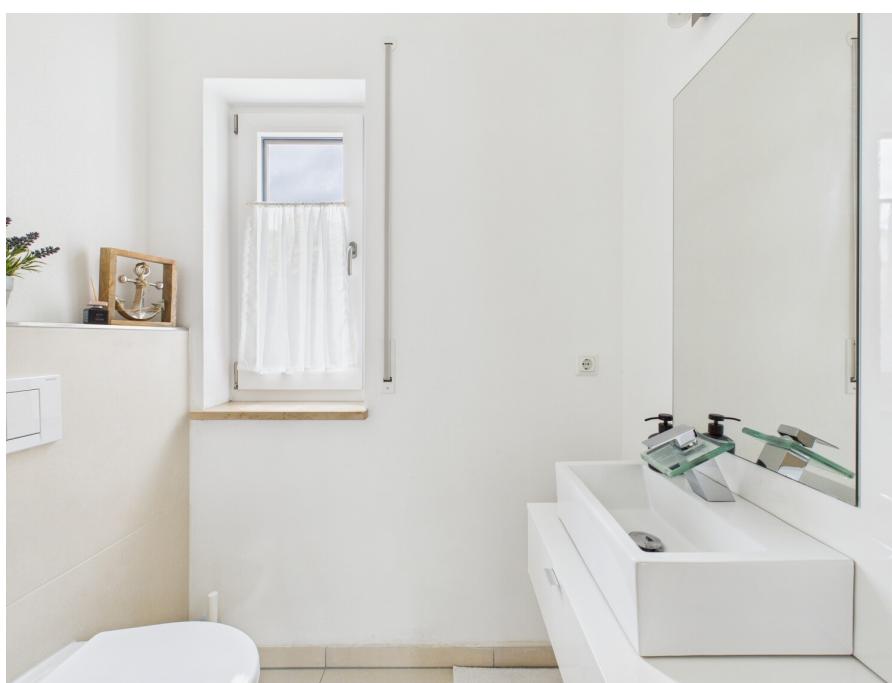
Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



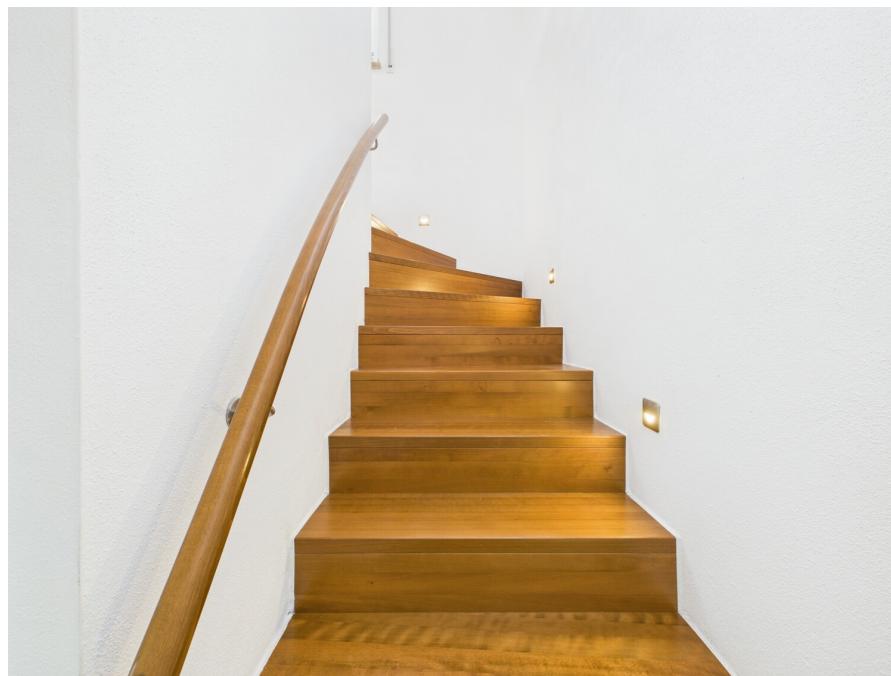
Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



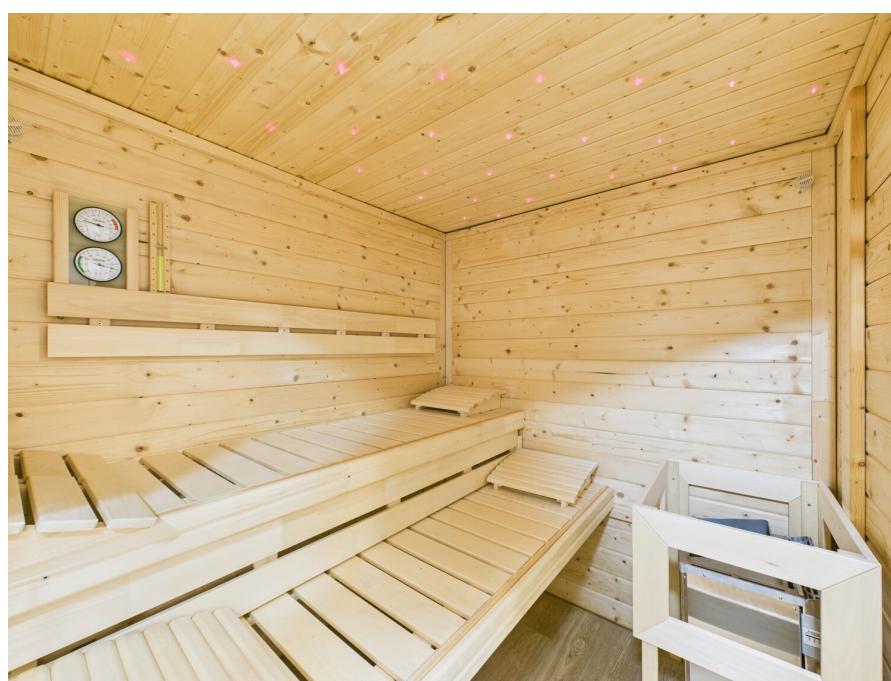
Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a large smartphone in the center displaying a QR code and a speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the left of the phone is a laptop screen showing a real estate search interface with filters and a map. Below the laptop is a smaller smartphone showing a similar search interface. The background is divided into two colors: light gray on the left and dark blue on the right. The Von Poll logo is at the top right, and the website address is at the bottom right.

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## The property

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.

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

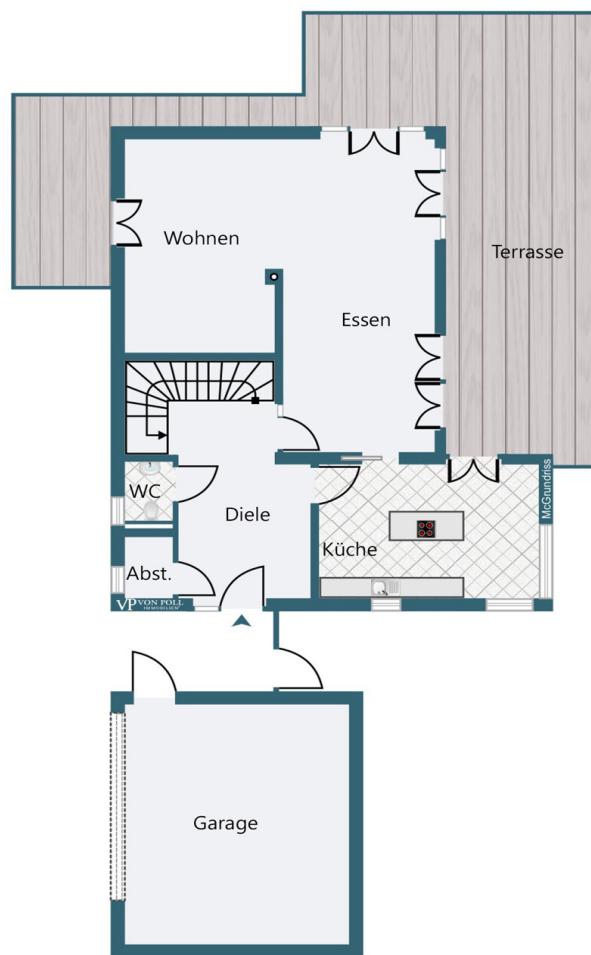
**Capital**  
MAILER ENPASS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

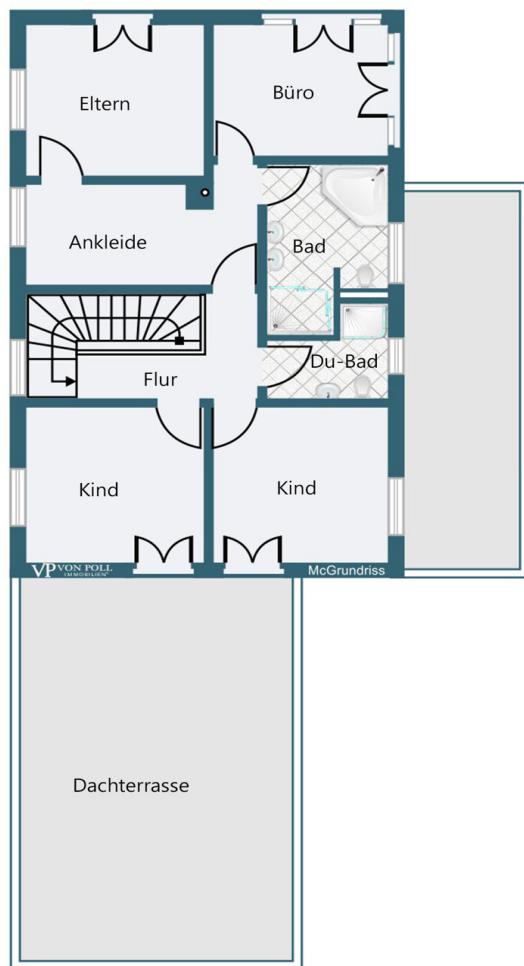
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

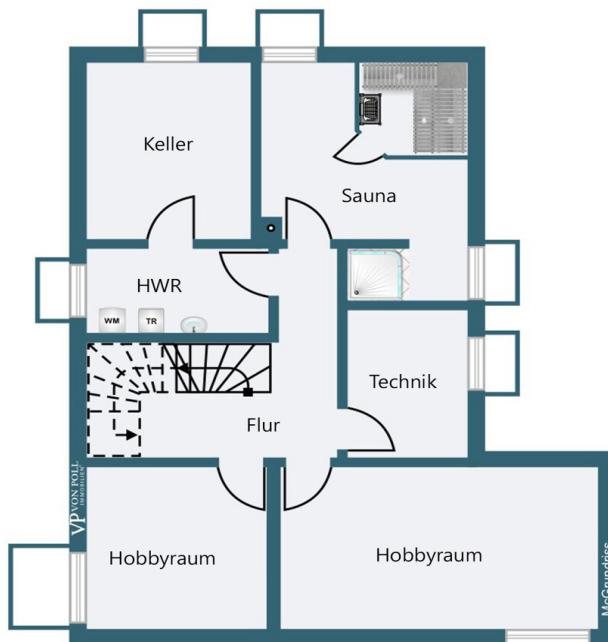
**FOCUS**  
TOP  
NAHMENLE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## A first impression

This exceptional architect-designed house, built in 2013 in Tiefenbach, combines timeless elegance, modern architecture, and an unparalleled location. Spanning approximately 175 m<sup>2</sup> of living space on a generous 905 m<sup>2</sup> plot, the house offers a living concept that is both thoughtfully designed and impressive. The special atmosphere is immediately apparent upon entering: clean lines, a remarkably well-planned layout, and light-filled rooms enhanced by high-quality oak parquet flooring and elegant tile. Expansive windows open onto the park-like, secluded garden, offering complete privacy and unobstructed views – a verdant oasis bordering a beautiful nature reserve. Centuries-old oak trees define the panorama, which can be enjoyed from both the living room and the bedroom. Three sun terraces invite you to relax and unwind at any time of day. Whether enjoying breakfast in the first light of dawn, sipping a sundowner on the rooftop terrace with breathtaking sunsets, or relaxing in the covered patio at the end of the evening – you'll find your favorite spot here in every season. The open-plan living and dining area with its stylish panoramic fireplace creates an ambiance that perfectly blends comfort and spaciousness. In the basement, a beautifully designed wellness area awaits, complete with an exclusive bio-steam sauna – the ideal retreat for hours of relaxation. The comfortably finished basement rooms with underfloor heating also offer additional living space that goes far beyond mere utility rooms. The technical features are modern and sustainable: an efficient air-to-water heat pump, triple-glazed windows, underfloor heating, a double garage, and two outdoor parking spaces complete the picture. A property for those seeking something special – timeless, high-quality, and unique.

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Architektenhaus mit zeitloser, moderner Architektur
- \* Baujahr 2013 – hochwertig, gepflegt, sofort bezugsbereit
- \* Ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 5 lichtdurchflutete Zimmer verteilt
- \* Großzügiges Grundstück mit rund 905 m<sup>2</sup> Fläche
- \* Parkähnlicher, absolut uneinsichtiger Garten
- \* Unverbaubare Lage – Natur und Privatsphäre pur
- \* Drei sonnige Terrassen und eine traumhafte Dachterrasse
- \* Atemberaubende Sonnenuntergänge direkt von der Dachterrasse
- \* Überdachter Freisitz für ganzjährige Nutzung
- \* Blick auf jahrhundertealte Eichen im angrenzenden Naturschutzgebiet
- \* Panorama-Kamin im Wohnbereich für stimmungsvolle Abende
- \* Wellnessbereich mit hochwertiger Bio-Dampfsauna im UG
- \* Wohnlich ausbautes Untergeschoss mit Fußbodenheizung
- \* Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett- und Designerfliesen
- \* Moderne, energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus
- \* Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze
- \* Nur 5–8 Minuten in die Landshuter Innenstadt, flacher Radweg inklusive
- \* Exzellente Anbindung: 20–25 Minuten zum Münchner Flughafen
- \* Bevorzugte Wohnlage Tiefenbach – begehrte bei Landshuter und Münchnern Familien

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## All about the location

Die Immobilie liegt in Tiefenbach – einer der begehrtesten Wohnlagen unmittelbar vor den Toren Landshuts. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit bester Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. In nur 5 bis 8 Minuten erreichen Sie die Landshuter Innenstadt, selbst mit dem Fahrrad ist es ein Leichtes: der Weg verläuft angenehm flach und führt Sie direkt ins Zentrum.

Auch die überregionale Anbindung ist hervorragend. Die Autobahn A92 ist in wenigen Minuten erreichbar, der Münchner Flughafen liegt lediglich rund 20 bis 25 Minuten entfernt – ideal für Pendler und Vielreisende.

Tiefenbach selbst überzeugt mit einer neu gestalteten Ortsmitte und einer ausgezeichneten Nahversorgung: ein hervorragender Bäcker, ein Metzger, Apotheke, Ärzte und Zahnarzt sind direkt vor Ort. Familien profitieren von Kindergarten und Schule im Ort, während vielfältige Vereinsstrukturen für ein lebendiges Miteinander sorgen.

So vereint Tiefenbach das Beste aus beiden Welten: Ruhe, Natur und Privatsphäre – kombiniert mit städtischer Nähe, perfekter Infrastruktur und exzellenter Erreichbarkeit. Kein Wunder, dass diese Lage zu den absoluten Favoriten der Landshuter zählt.

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 33.79 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Property ID: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: landshut@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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