

Tiefenbach / Ast

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

Property ID: 26085045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 24.630 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

- **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: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## At a glance

Property ID	26085045	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>	House	Farmhouse
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2009
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1933	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	188.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.06.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1933

Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



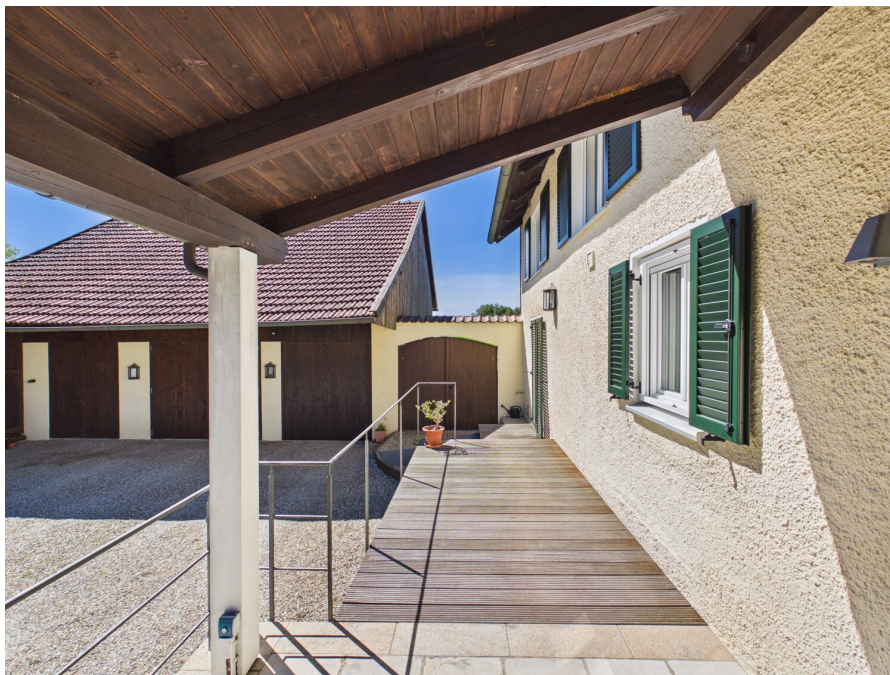
Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## The property



Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## 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)

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 another smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search bar, a map, and a list of properties. The Von Poll Immobilien logo is positioned in the top right corner of the advertisement. Below the main text, the website URL "www.von-poll.com" is provided.

Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## 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.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

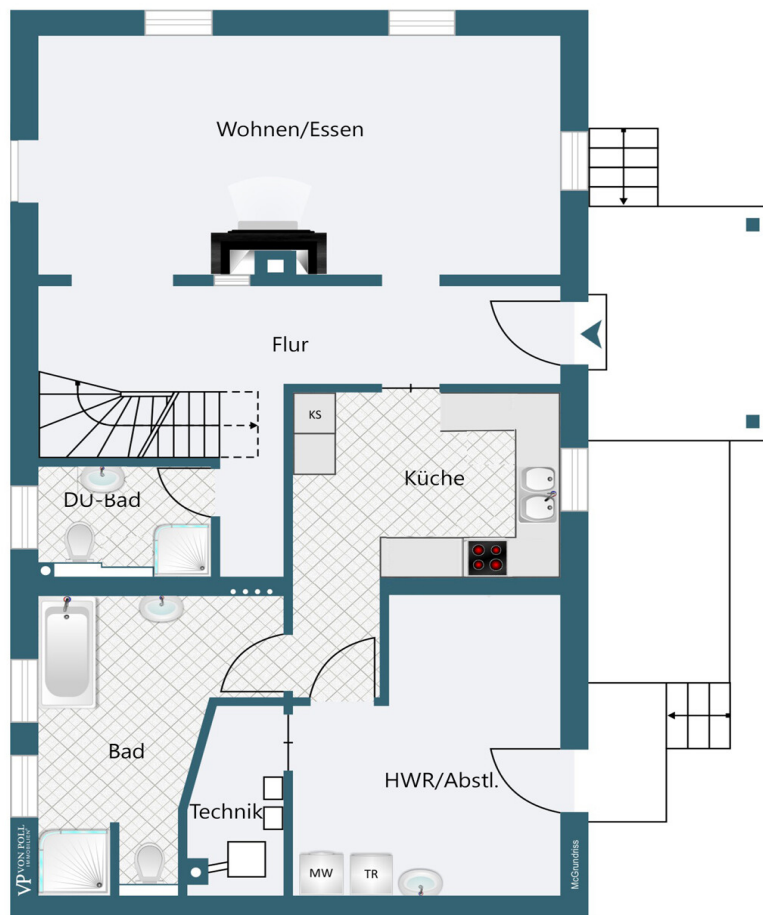
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
TOP 100  
2024  
Branche: Technologieanbieter  
03025  
Hilfsmittel: Open-Source-Software

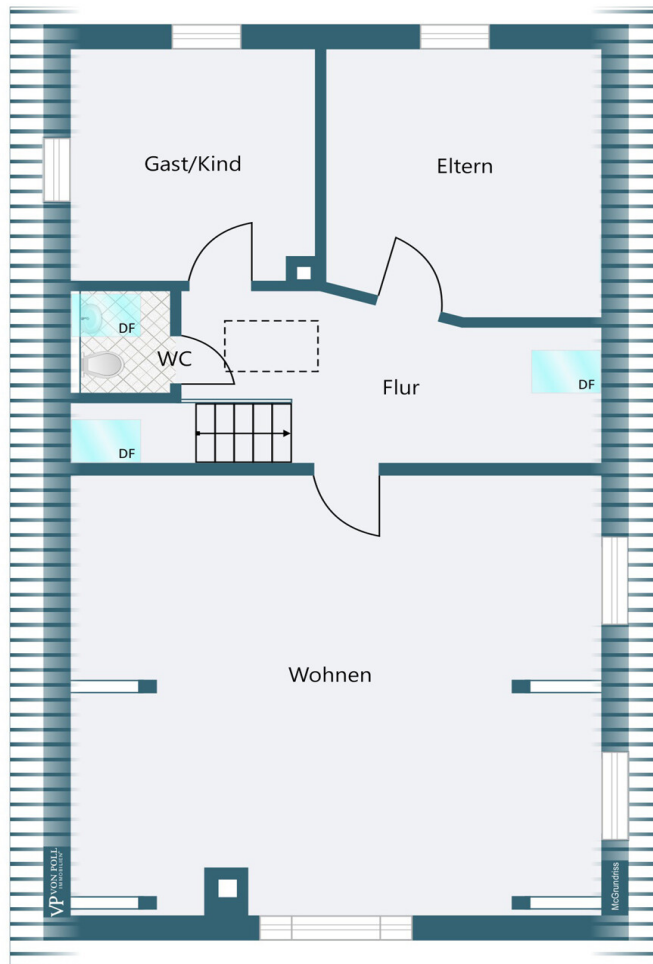
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

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

Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## 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: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Hausgarten und Hof (ca. 3.812 m<sup>2</sup>) sowie zwei weitläufige Feldparzellen (ca. 9.749 m<sup>2</sup> und 11.069 m<sup>2</sup>). 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.

**Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## **Details of amenities**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Urkundlich belegtes Landgut seit dem 18. Jahrhundert**
- \* **Traditionsreiches Anwesen – seit den 1930er Jahren in Familienbesitz**
- \* **Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit gewachsenem, individuellem Charakter**
- \* **Gesamtgrundstück 24.630 m<sup>2</sup> – 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**

**Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## Other information

**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.

**Property ID: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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