

Tiefenbach

# Elegante propiedad en una ubicación privilegiada y tranquila a las afueras de Landshut: ¡su nuevo hogar!

Número de propiedad: 25085096

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 905 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25085096
Superficie habitable	ca. 174,9 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	33.79 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.09.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2013



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

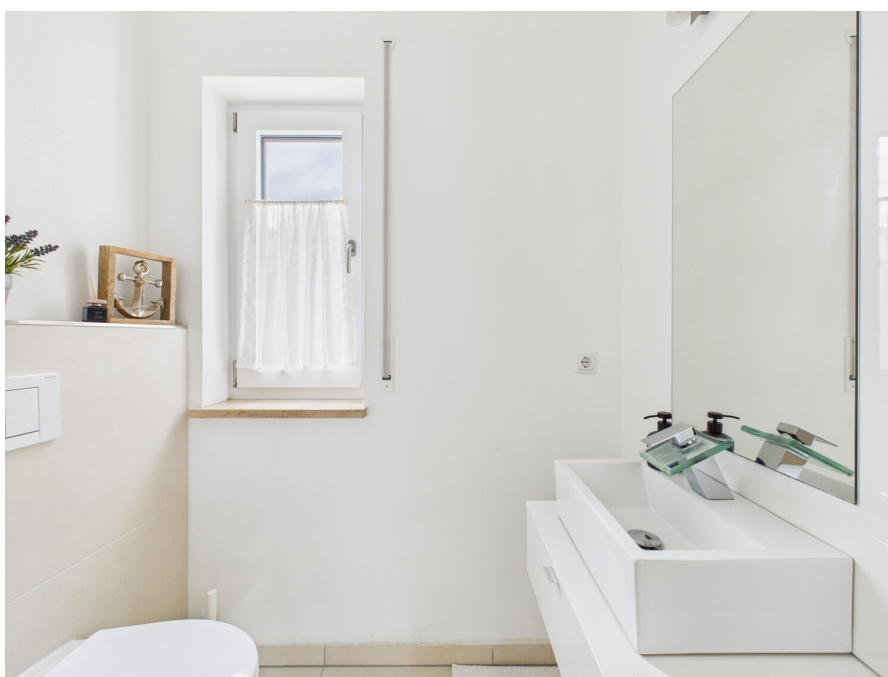
## La propiedad





Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



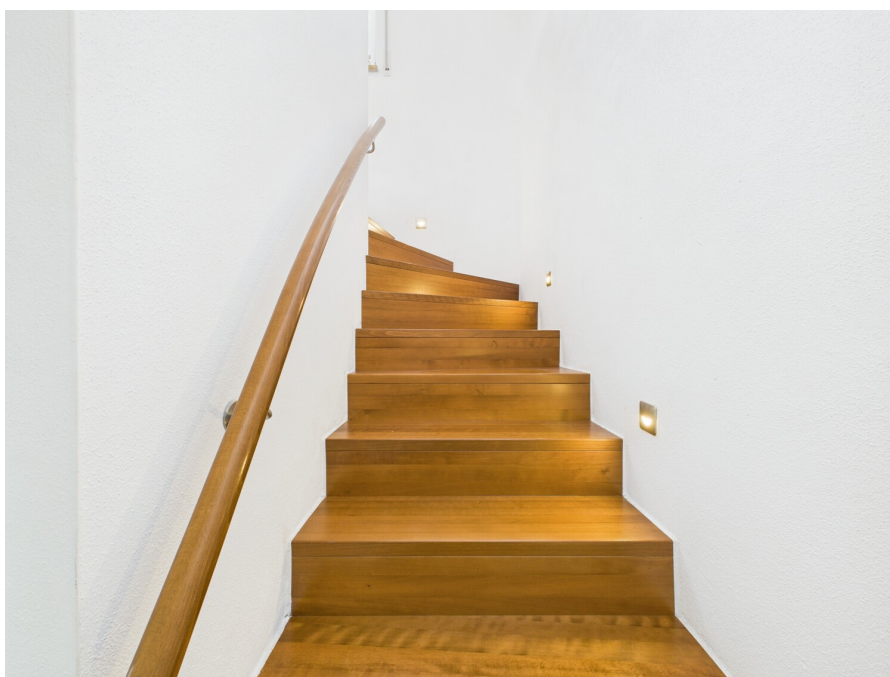
Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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**

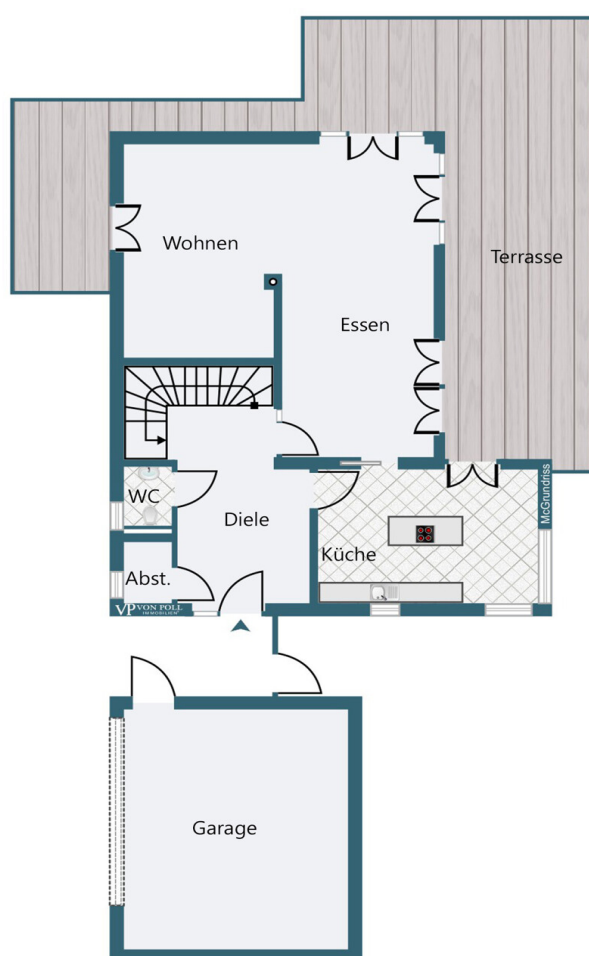
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

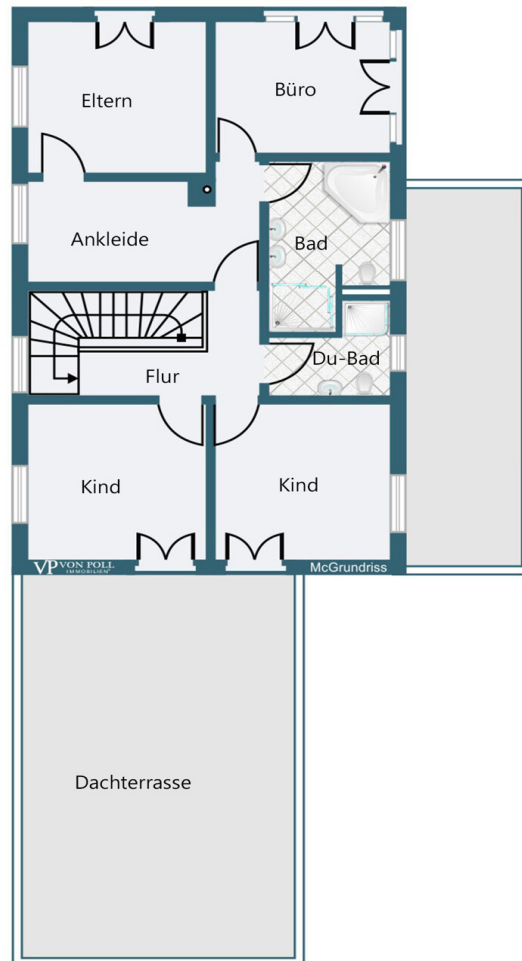


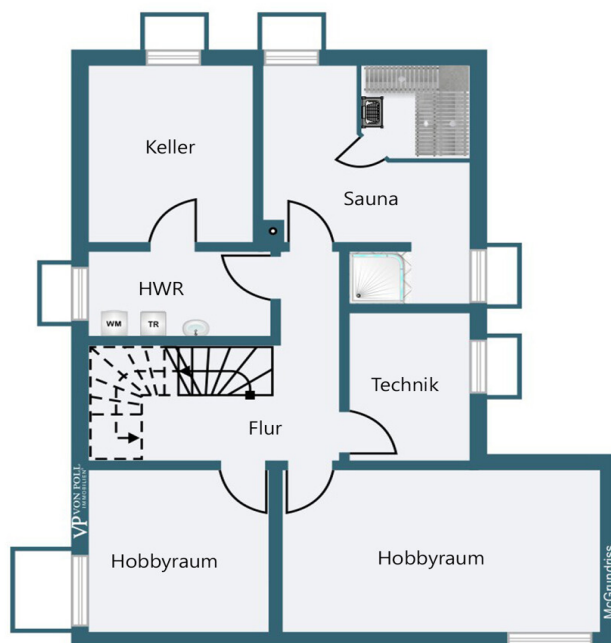
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Una primera impresión

Esta excepcional casa de diseño arquitectónico, construida en 2013 en Tiefenbach, combina elegancia atemporal, arquitectura moderna y una ubicación inigualable. Con aproximadamente 175 m² de espacio habitable en una generosa parcela de 905 m², la casa ofrece un concepto de vivienda con un diseño cuidado e impresionante. Su atmósfera especial se percibe al entrar: líneas limpias, una distribución impecable y estancias luminosas realzadas por suelos de parquet de roble de alta calidad y elegantes azulejos. Amplios ventanales se abren al jardín privado, con un aire de parque, ofreciendo total privacidad y vistas despejadas: un oasis de vegetación junto a una hermosa reserva natural. Robles centenarios definen el panorama, que se puede disfrutar tanto desde el salón como desde el dormitorio. Tres terrazas soleadas invitan a relajarse y desconectar a cualquier hora del día. Ya sea disfrutando del desayuno al amanecer, saboreando una copa al atardecer en la terraza de la azotea con impresionantes vistas de sol o relajándose en el patio cubierto al final de la tarde, aquí encontrará su rincón favorito en cualquier época del año. El salón-comedor de planta abierta, con su elegante chimenea panorámica, crea un ambiente que combina a la perfección comodidad y amplitud. En el sótano, le espera una zona de bienestar de hermoso diseño, con una exclusiva sauna de biovapor: el refugio ideal para relajarse durante horas. Las cómodas habitaciones del sótano con calefacción por suelo radiante también ofrecen un espacio habitable adicional que va mucho más allá de los simples cuartos de servicio. Las características técnicas son modernas y sostenibles: una eficiente bomba de calor aire-agua, ventanas de triple acristalamiento, calefacción por suelo radiante, un garaje doble y dos plazas de aparcamiento exterior completan el conjunto. Una propiedad para quienes buscan algo especial: atemporal, de alta calidad y único.

Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Architektenhaus mit zeitloser, moderner Architektur
- \* Baujahr 2013 – hochwertig, gepflegt, sofort bezugsbereit
- \* Ca. 175 m² Wohnfläche auf 5 lichtdurchflutete Zimmer verteilt
- \* Großzügiges Grundstück mit rund 905 m² 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 ausgebautes 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 – begehrt bei Landshuter und Münchnern Familien

Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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