

Tiefenbach

Élégante propriété dans un emplacement calme et privilégié aux portes de Landshut – votre nouvelle maison !

**CODE DU BIEN: 25085096**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 174,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 905 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085096	Prix d'achat	1.195.000 EUR
Surface habitable	ca. 174,9 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 90 m <sup>2</sup>
Année de construction	2013	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		33.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.09.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



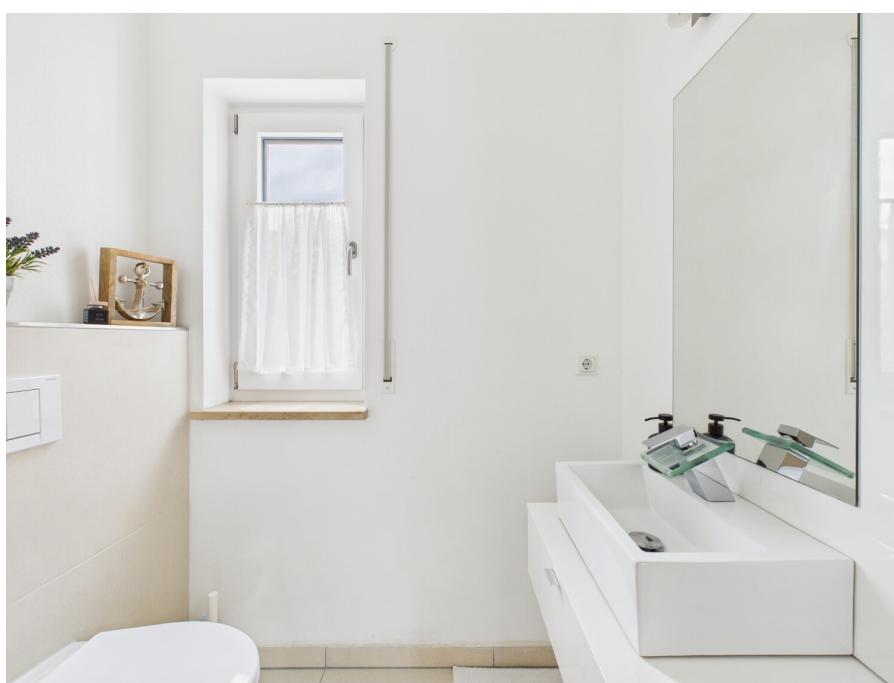
CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



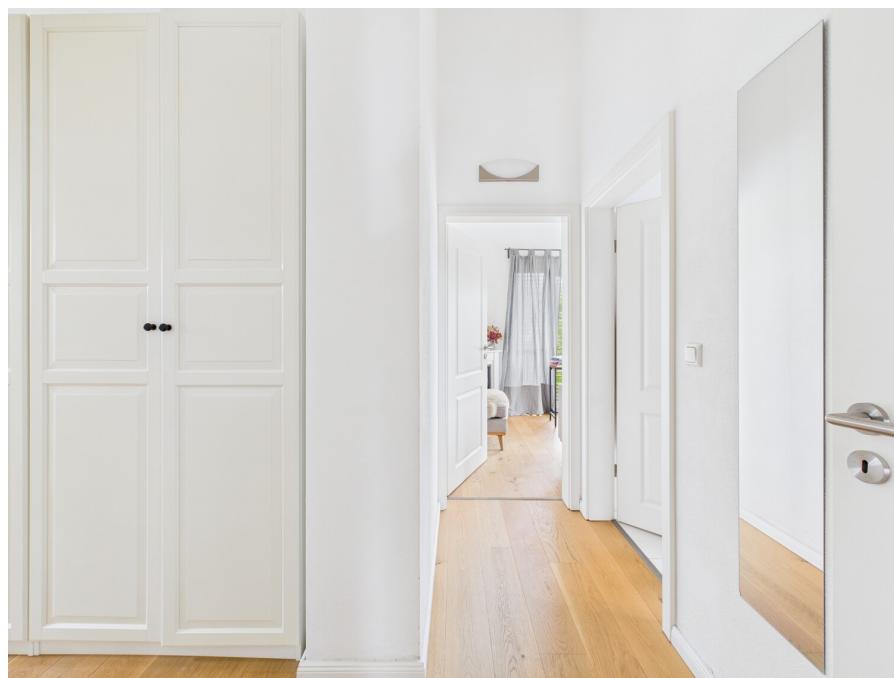
CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



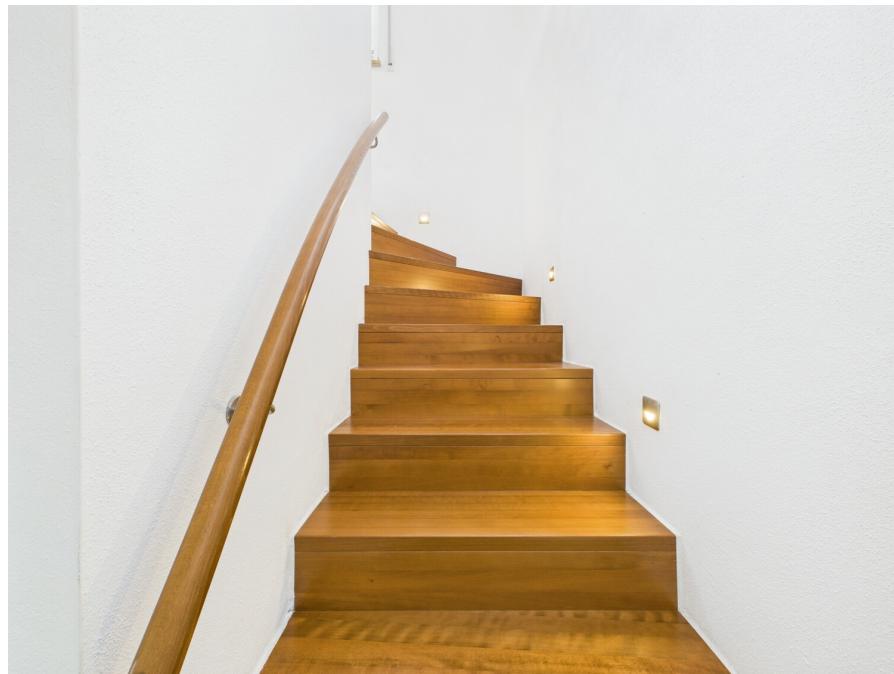
CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



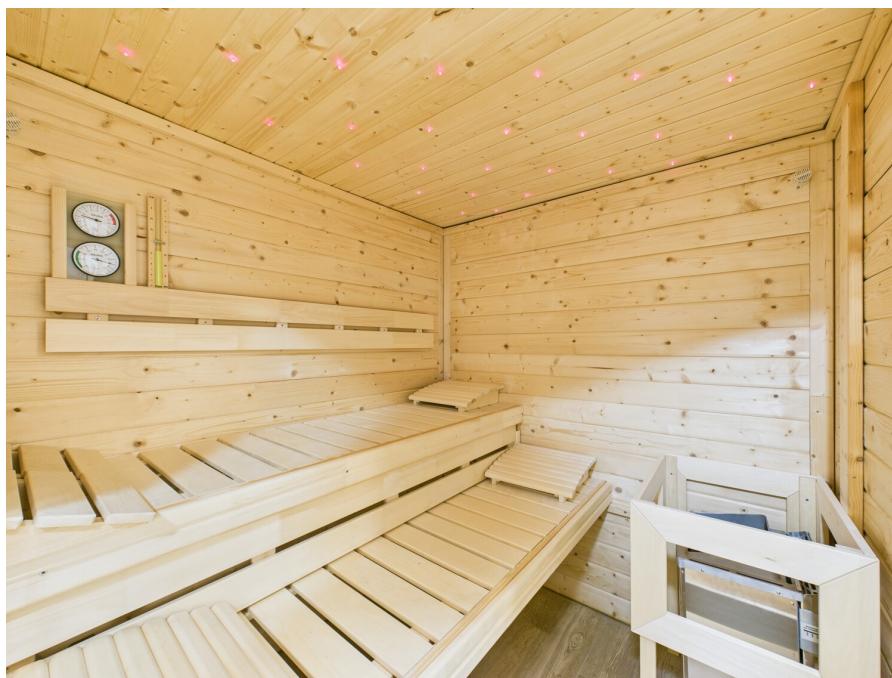
CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété



A composite image for Von Poll Real Estate. On the left, a laptop screen displays the company's website with a search interface. In the center, a smartphone shows a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel features the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-marketed search customers are informed early about new property offers). The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom of the panel.

CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La propriété

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)

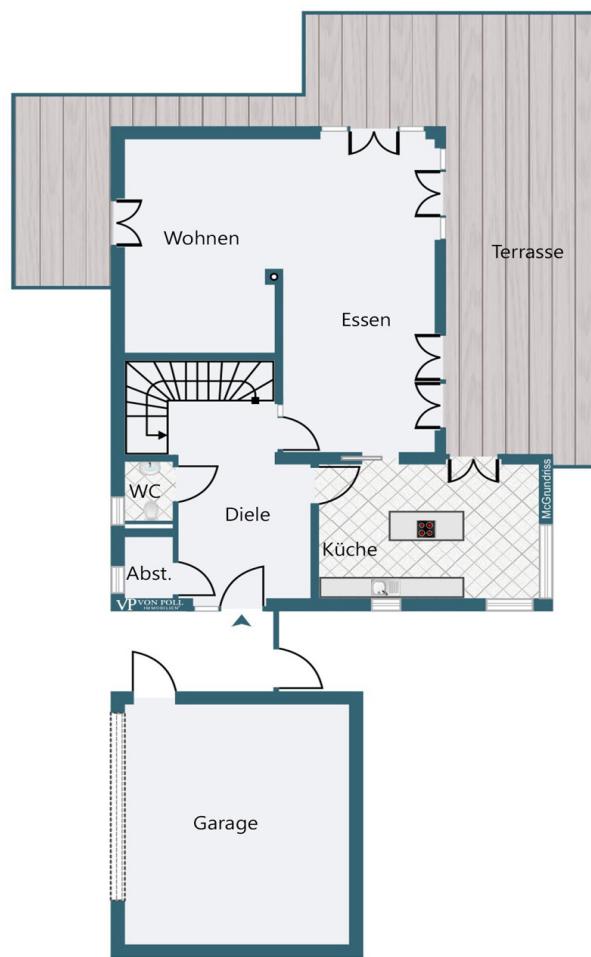
**Capital**  
MAILER & COMPASS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

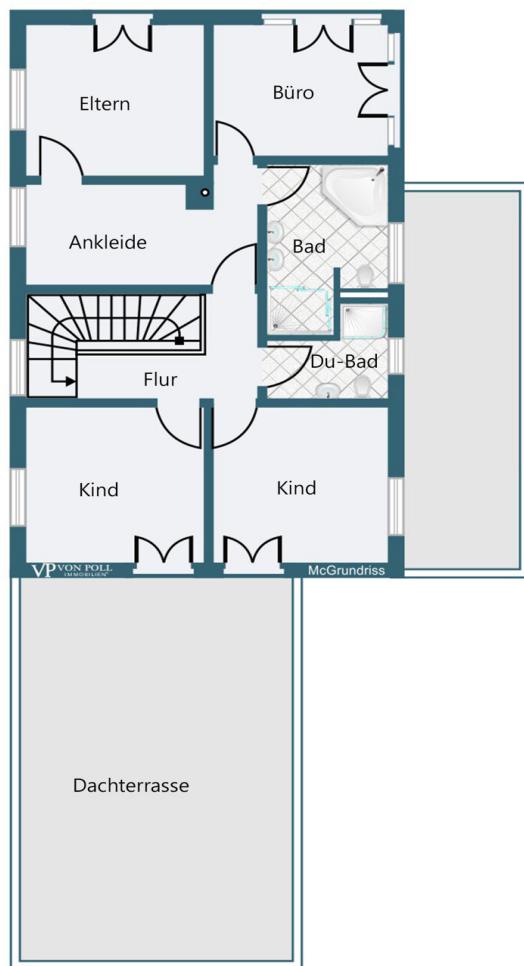
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

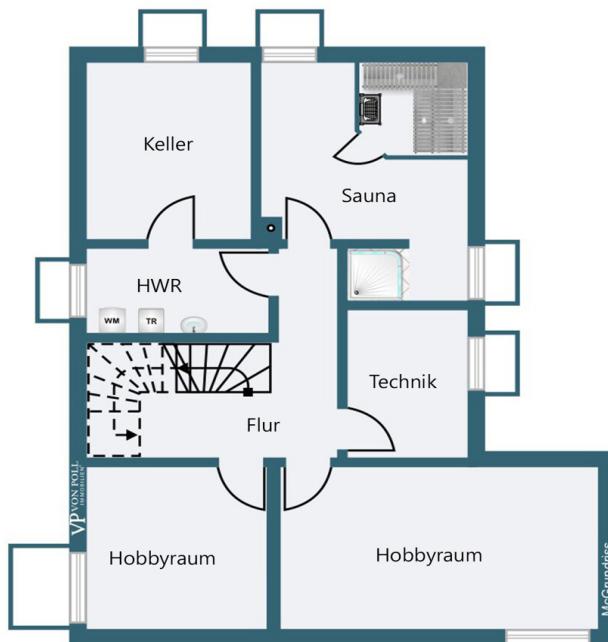
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Une première impression

Cette maison d'architecte d'exception, construite en 2013 à Tiefenbach, allie une élégance intemporelle, une architecture moderne et un emplacement incomparable. Offrant environ 175 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux de 905 m<sup>2</sup>, elle propose un concept de vie à la fois ingénieux et impressionnant. L'atmosphère particulière se perçoit dès l'entrée : lignes épurées, agencement remarquablement bien pensé et pièces baignées de lumière, sublimées par un parquet en chêne de grande qualité et un carrelage élégant. De larges baies vitrées s'ouvrent sur un jardin intime et verdoyant, véritable oasis de verdure bordant une magnifique réserve naturelle, offrant une intimité totale et une vue imprenable. Des chênes centenaires structurent le panorama, dont on peut profiter aussi bien depuis le salon que depuis la chambre. Trois terrasses ensoleillées invitent à la détente à tout moment de la journée. Que ce soit pour un petit-déjeuner aux premières lueurs de l'aube, un apéritif sur la terrasse sur le toit face à un coucher de soleil à couper le souffle, ou un moment de relaxation sur le patio couvert en fin de soirée, chacun trouvera son endroit préféré en toute saison. L'espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, avec sa cheminée panoramique élégante, crée une ambiance où confort et espace se conjuguent harmonieusement. Au sous-sol, un espace bien-être superbement aménagé vous attend, avec un sauna bio-vapeur exclusif – l'endroit idéal pour des heures de détente. Les pièces du sous-sol, confortablement aménagées et dotées d'un chauffage au sol, offrent un espace de vie supplémentaire bien plus qu'une simple pièce utilitaire. Les prestations techniques sont modernes et durables : pompe à chaleur air-eau performante, fenêtres à triple vitrage, chauffage au sol, garage double et deux places de parking extérieures complètent ce bien d'exception. Une propriété pour ceux qui recherchent l'exceptionnel : intemporel, haut de gamme et unique.

**CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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