

Tiefenbach / Ast

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

CODE DU BIEN: 26085045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 24.630 m²

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

- 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: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26085045	Prix d'achat	1.195.000 EUR
Surface habitable	ca. 180 m²	Type de bien	Bâtiment rural d'habitation
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2009
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1933	Surface de plancher	ca. 100 m²
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	188.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.06.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1933

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



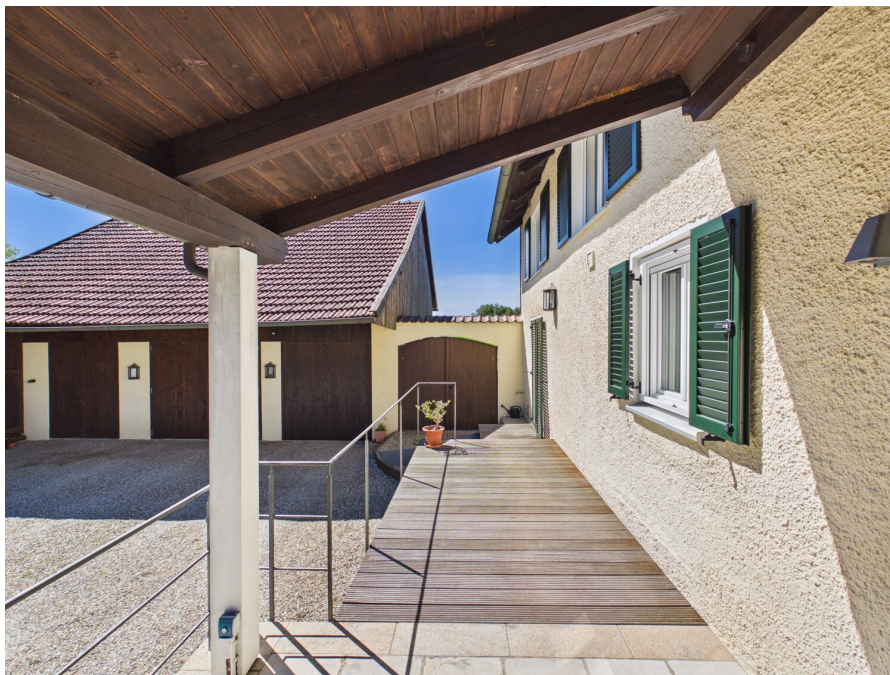
CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 a smaller smartphone are visible, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search filter and a list of properties. The Von Poll Immobilien logo is positioned at the top left of the advertisement. The main headline "Finden Sie Ihre Immobilie." is centered, with "Ihre" in italics. Below it, a sub-headline states "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is located at the bottom right.

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

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.

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

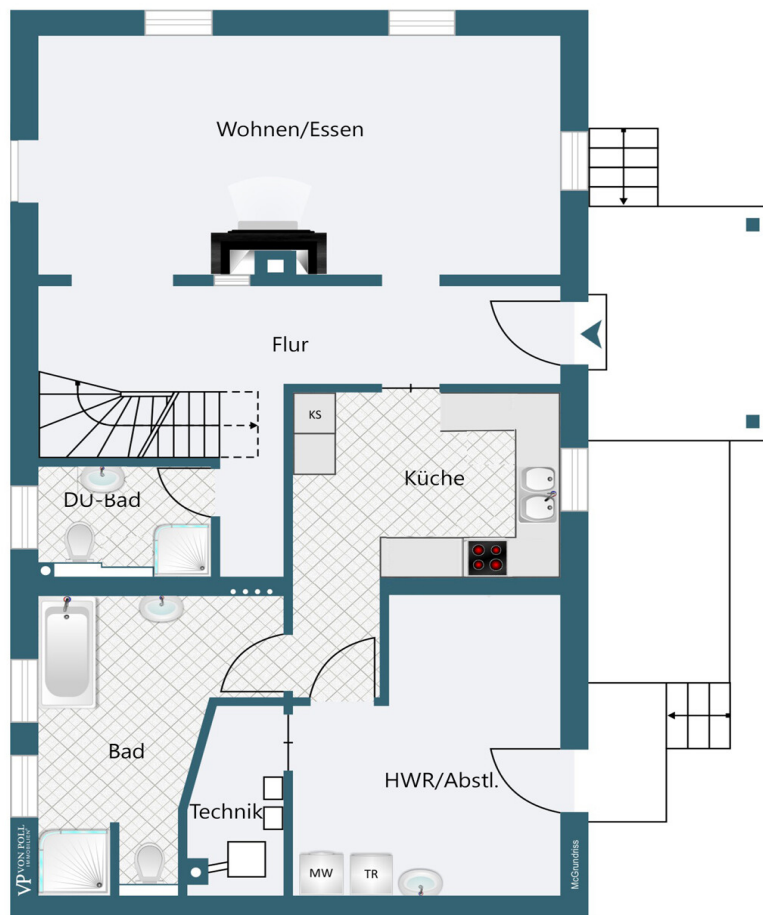
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Digitale Kompetenz
03025
Hilfsmittel für den Handel

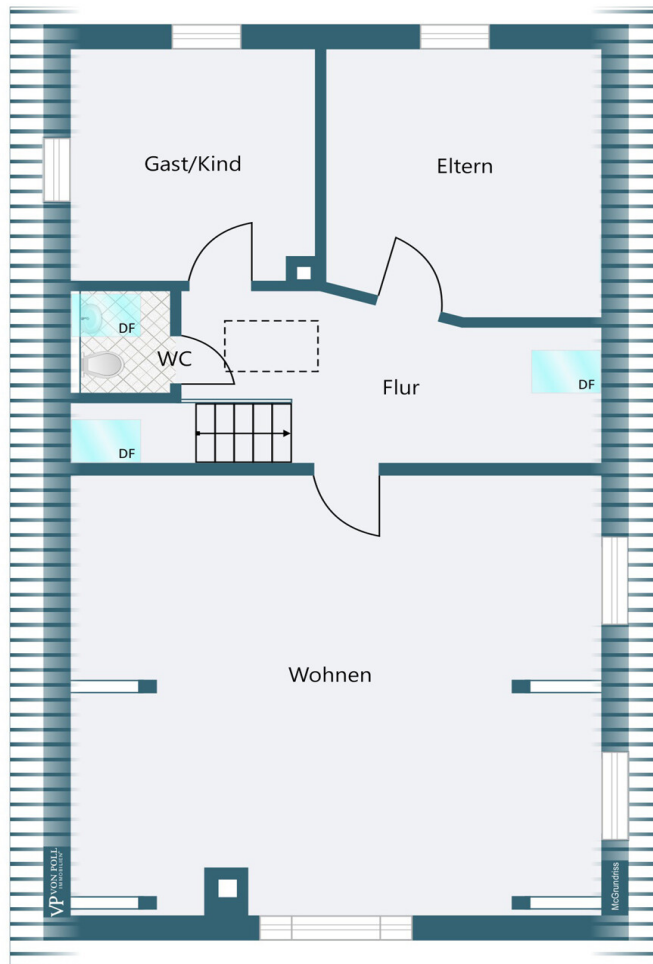
FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

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: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Une première 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 m² 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 m², aufgeteilt in Hausgarten und Hof (ca. 3.812 m²) sowie zwei weitläufige Feldparzellen (ca. 9.749 m² und 11.069 m²). 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.

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Urkundlich belegtes Landgut seit dem 18. Jahrhundert**
- * **Traditionsreiches Anwesen – seit den 1930er Jahren in Familienbesitz**
- * **Ca. 180 m² Wohnfläche mit gewachsenem, individuellem Charakter**
- * **Gesamtgrundstück 24.630 m² – 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**

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

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

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

www.von-poll.com