

Tiefenbach

## Elegáns ingatlan egy csendes, kiváló helyen, Landshut külvárosában – az új otthonod!

VP azonosító: 25085096

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 174,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 905 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25085096                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 174,9 m <sup>2</sup>             |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2013                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.195.000 EUR                                                                 |
| Ház                  | Családi ház                                                                   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises        |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                       |
| Hasznos terület      | ca. 90 m <sup>2</sup>                                                         |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                      | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 12.09.2035  |
| Energiaforrás                                      | Hoszivattyú |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 33.79 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2013                |



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

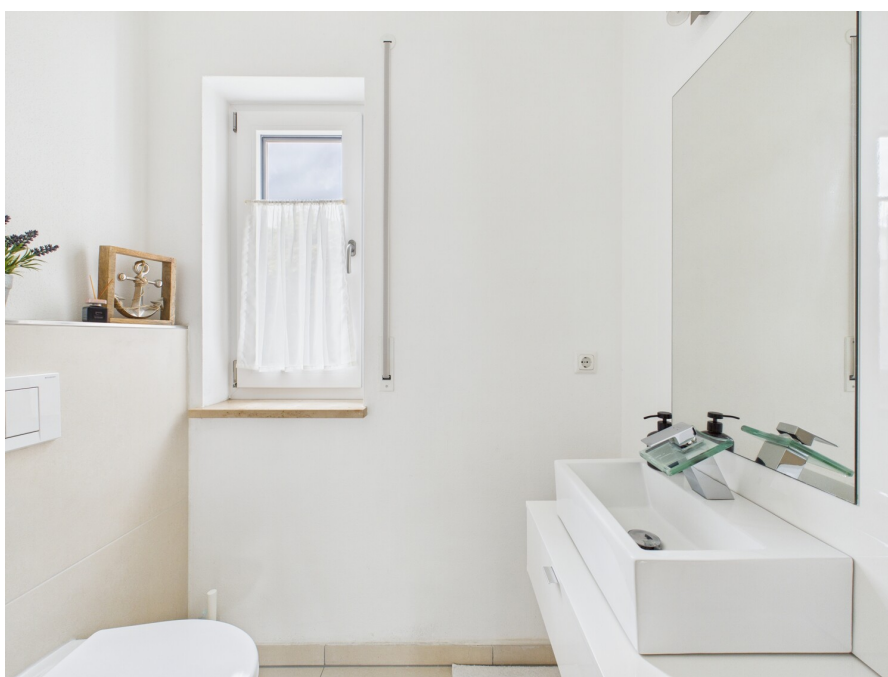
## Az ingatlan





VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan



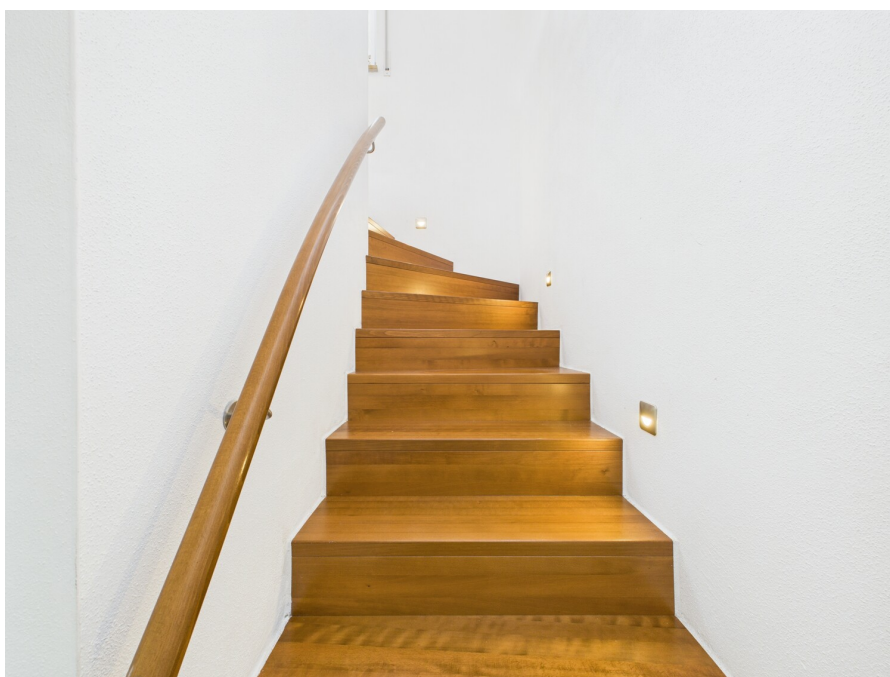
VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az ingatlan

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**

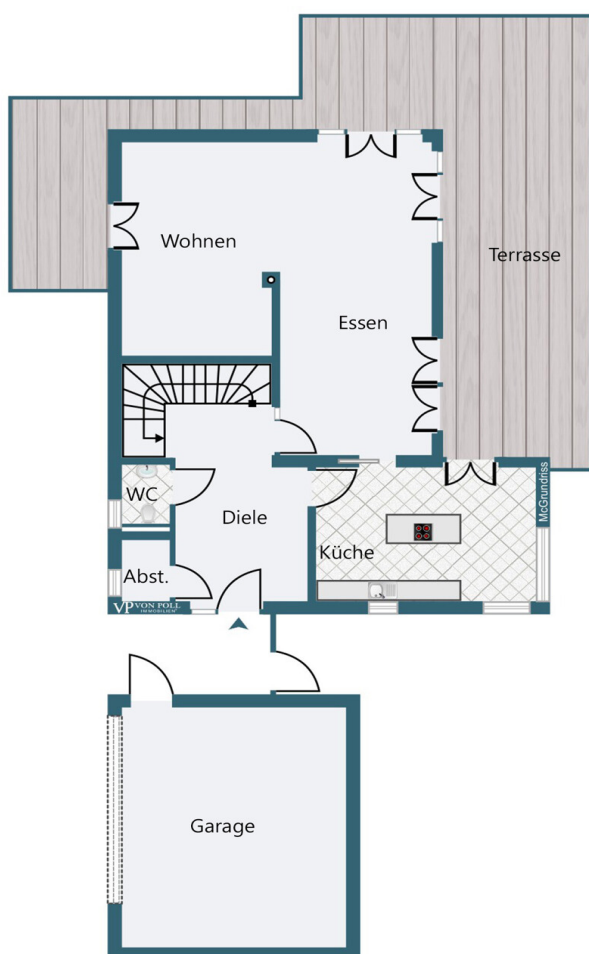
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



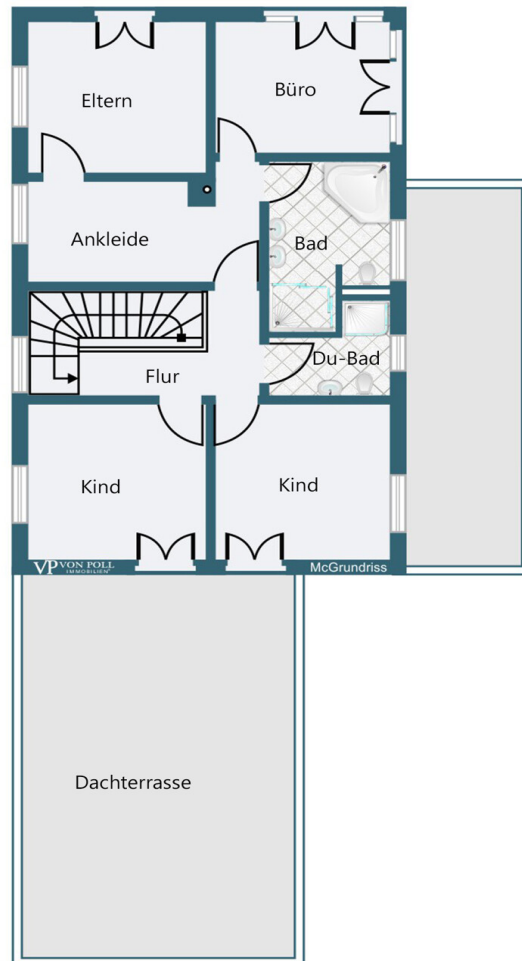
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

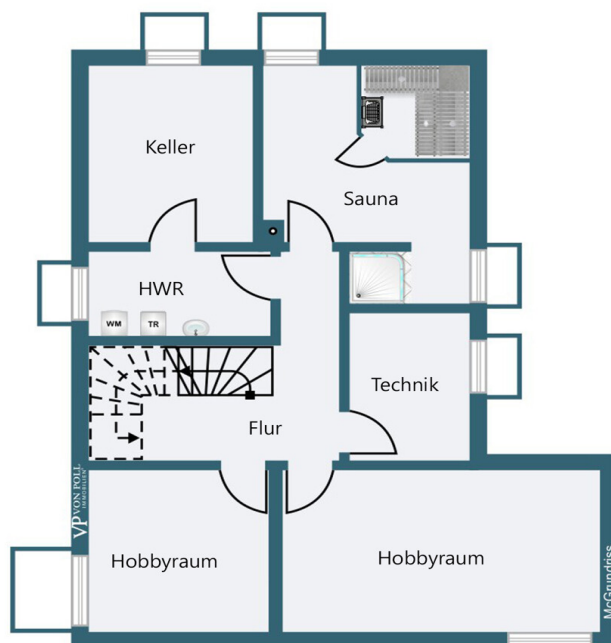
VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Az első benyomás

Ez a kivételes, építész által tervezett ház, amely 2013-ban épült Tiefenbachban, az időtlen eleganciát, a modern építészetet és a páratlan elhelyezkedést ötvözi. A nagyvonalú, 905 m<sup>2</sup>-es telken körülbelül 175 m<sup>2</sup> lakóteret előlelo ház egy átgondoltan megtervezett és lenyugözo életkonceptiót kínál. A különleges hangulat már belépéskor azonnal szembetuno: letisztult vonalak, figyelemre méltóan jól megtervezett elrendezés és világos szobák, amelyeket kiváló minőségű tölgyfa parketta és elegáns csempék tesznek még teljesebbé. A tágas ablakok a parkosított, félreeso kertre nyílnak, teljes magánéletet és akadálytalan kilátást nyújtva – egy zöld oázis, amely egy gyönyörű természetvédelmi területtel határos. Évszázados tölgyfák határozzák meg a panorámát, amely mind a nappaliból, mind a hálószobából élvezhető. Három napozóterasz csábít a pihenésre és a kikapcsolódásra a nap bármely szakában. Akár a hajnal első fényében reggelizik, akár a tetoteraszon kortyolgat egy naplementét lélegzetelállító naplementékkal, akár az este végén a fedett teraszon pihen – minden évszakban megtalálja itt kedvenc helyét. A nyitott teru nappali és étkezo a stílusos panorámás kandallóval olyan hangulatot teremt, amely tökéletesen ötvözi a kényelmet és a tágasságot. Az alagsorban egy gyönyörűen kialakított wellness-részleg várja a vendégeket, exkluzív biogoz szaunával – ideális menedék a órákig tartó kikapcsolódáshoz. A kényelmesen berendezett, padlófűtéses alagsori helyiségek további lakóteret kínálnak, amely messze túlmutat a puszta háztartási helyiségeken. A muszaki jellemzők modernnek és fenntarthatóak: hatékony levego-víz szivattyú, tripla üvegezésű ablakok, padlófűtés, dupla garázs és két kültéri parkolóhely teszi teljessé a képet. Egy ingatlan azok számára, akik valami különlegeset keresnek – időtlen, minőségi és egyedi.



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Részletes felszereltség

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 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

**VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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