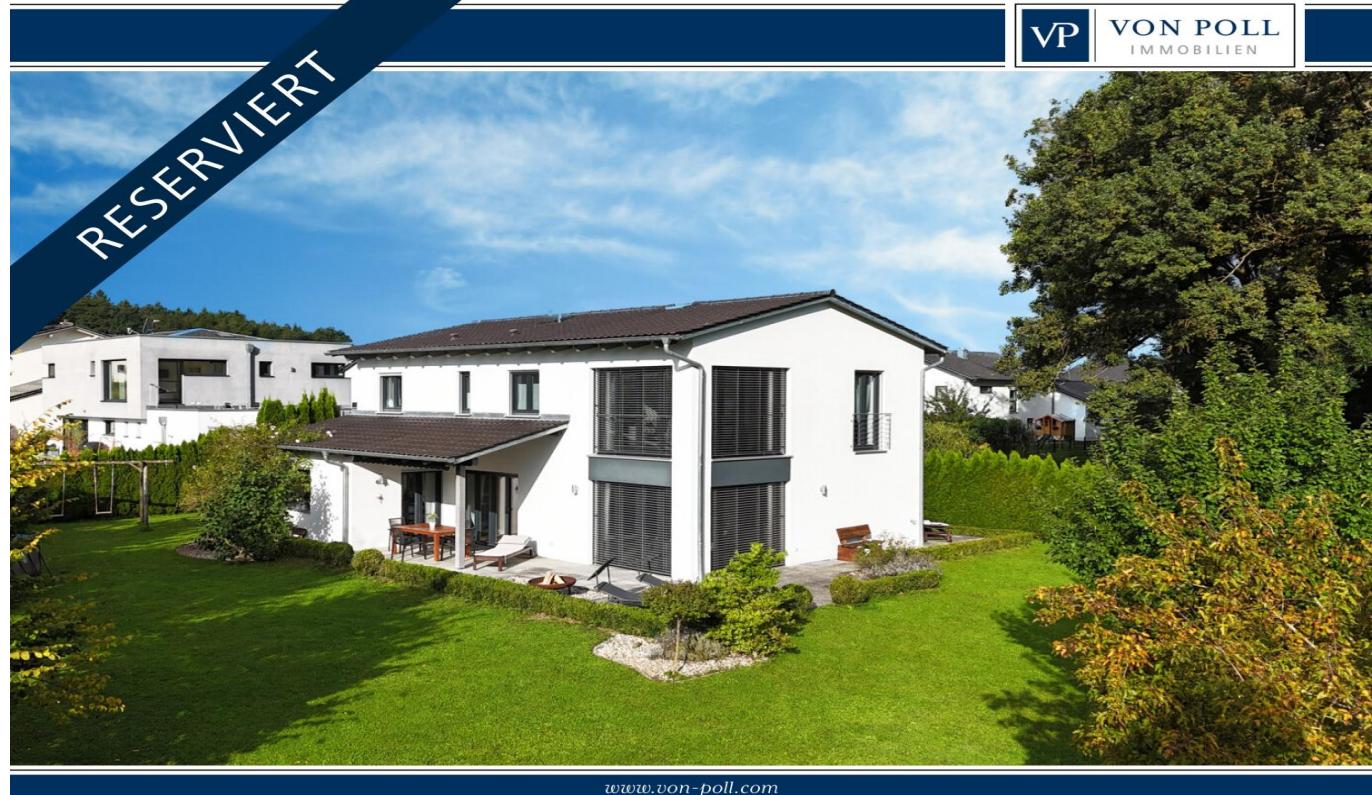


Tiefenbach

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

VP azonosító: 25085096



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 174,9 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 905 m²

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

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

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

Áttekintés

VP azonosító	25085096	Vételár	1.195.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 174,9 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 90 m ²
Építés éve	2013	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Hoszivattyú	Végso energiafogyasztás	33.79 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

Az ingatlan



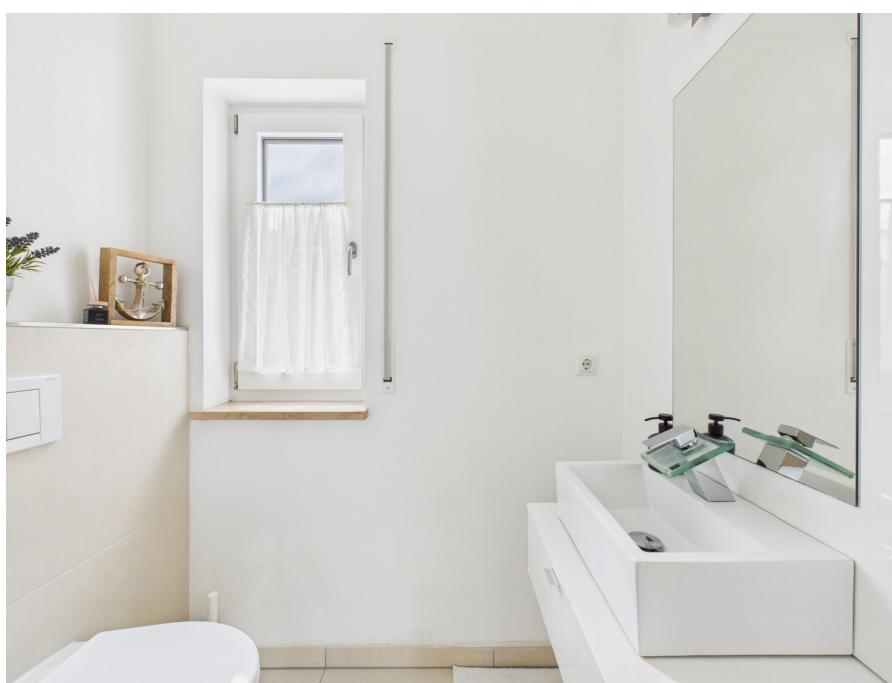
VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

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



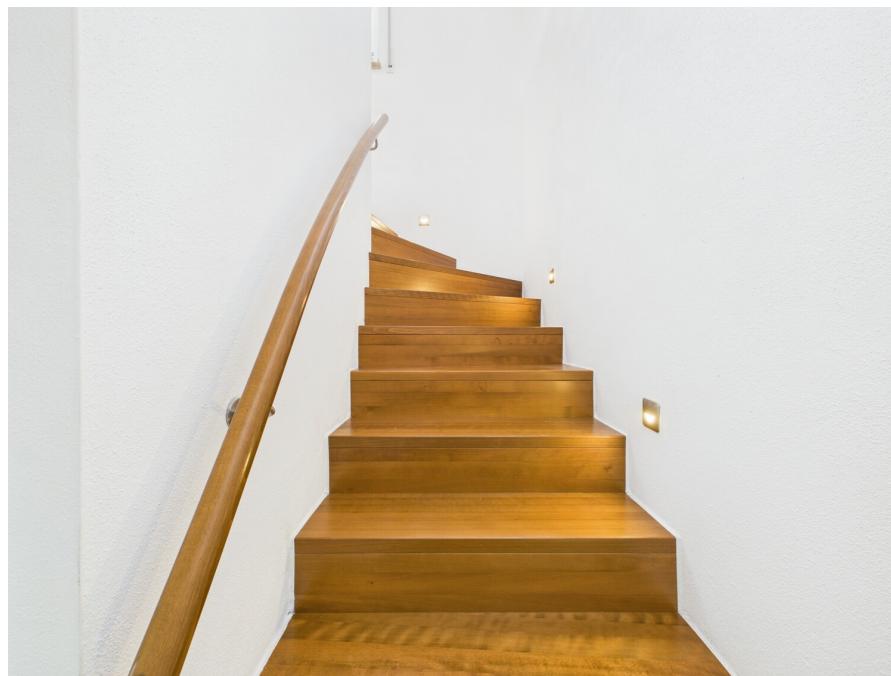
VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

Az ingatlan



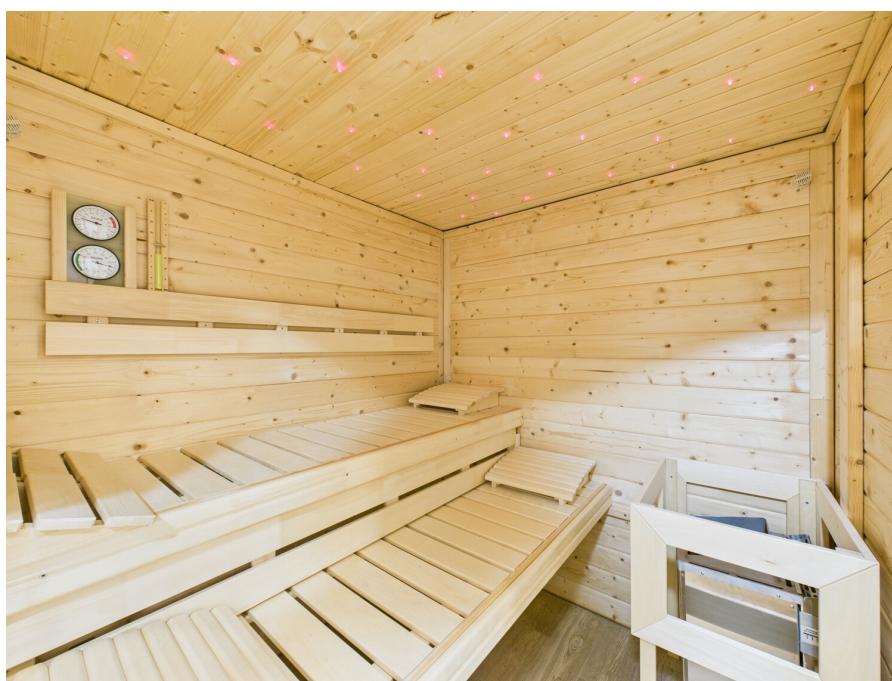
VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

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



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). Below the smartphone is a large QR code. To the right of the smartphone, the Von Poll logo is displayed, followed by the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property). Below this, a smaller text block states: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers are informed early about new property offers). At the bottom right of the dark blue section, the website address "www.von-poll.com" is visible.

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

Az ingatlan

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

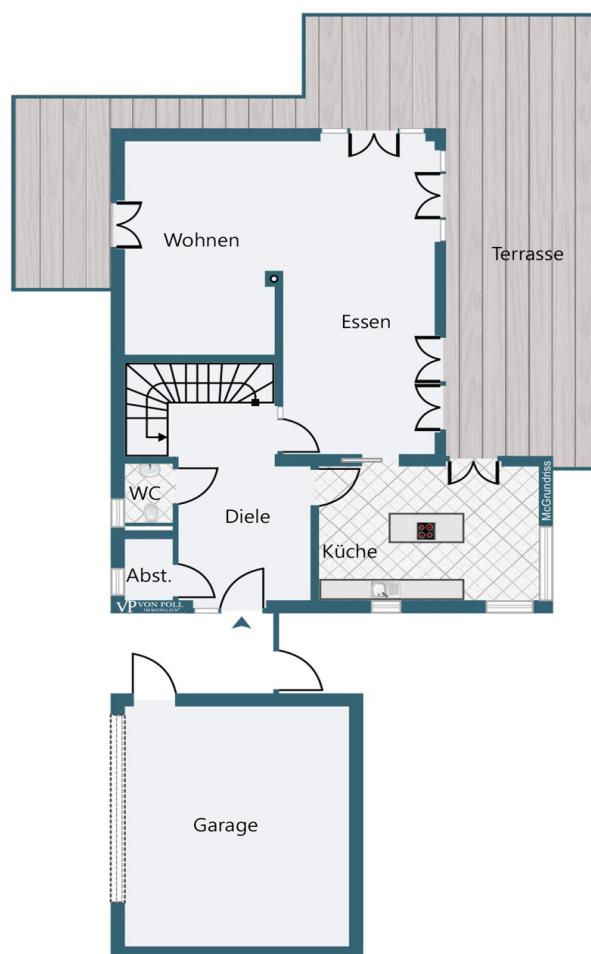
Capital
MAILER KOMPASS
PREIS
Top-Makler Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

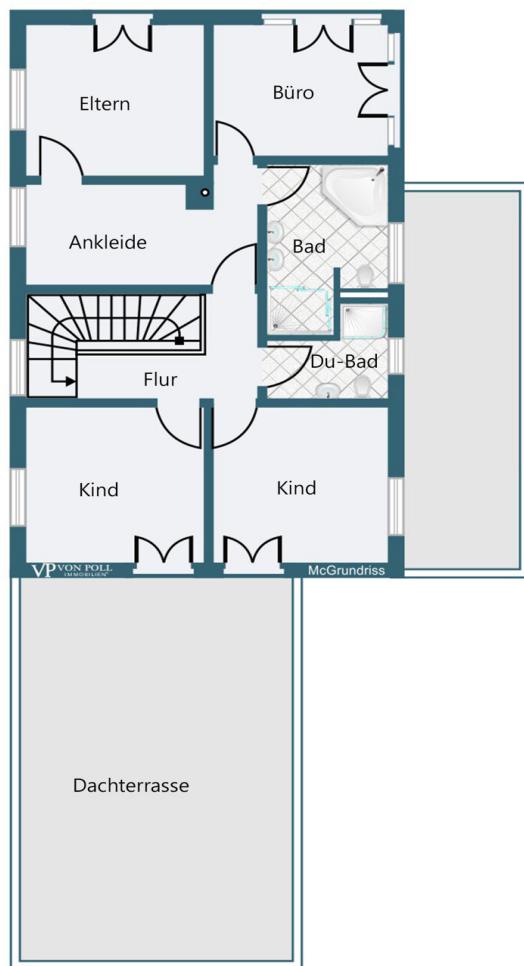
F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

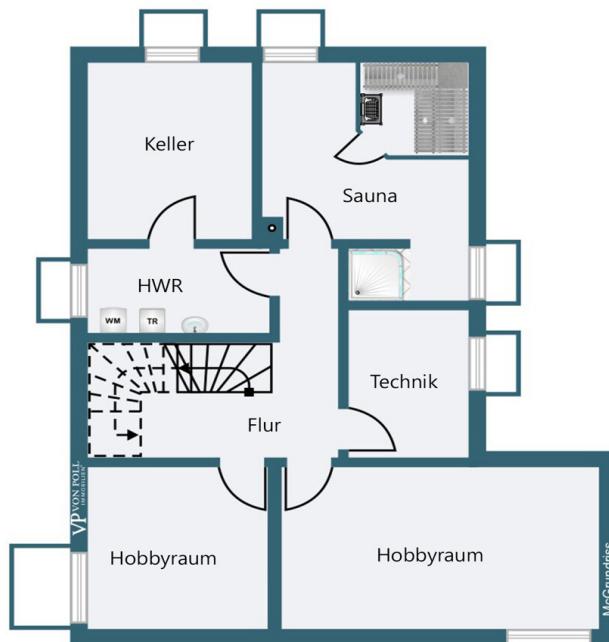
FOCUS
TOP
NAHMENLEGE
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

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 elso benyomás

Ez a kivételes, építész által tervezett ház, amely 2013-ban épült Tiefenbachban, az idotlen eleganciát, a modern építészetet és a páratlan elhelyezkedést ötvözi. A nagyvonalú, 905 m²-es telken körülbelül 175 m² lakóteret előlelo ház egy átgondoltan megtervezett és lenyugöző életkonceptiót kínál. A különleges hangulat már belépéskor azonnal szembetuno: letisztult vonalak, figyelemre méltóan jól megtervezett elrendezés és világos szobák, amelyeket kiváló minoségu 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 terüettel határos. Évszázados tölgyfák határozzák meg a panorámát, amely mind a nappaliból, mind a hálószobából élvezheto. Három napozóterasz csábít a pihenésre és a kikapcsolódásra a nap bármely szakában. Akár a hajnal elso fényében reggelizik, akár a tetoteraszon kortyolgtat 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 óráig tartó kikapcsolódáshoz. A kényelmesen berendezett, padlófutéses alagsori helyiségek további lakóteret kínálnak, amely messze túlmutat a pusztá háztartási helyiségeken. A muszaki jellemzők modernek és fenntarthatóak: hatékony levego-víz hoszivattyú, tripla üvegezésű ablakok, padlófutés, dupla garázs és két kültéri parkolóhely teszi teljessé a képet. Egy ingatlan azok számára, akik valami különlegeset keresnek – idotlen, minoségi 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 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 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 – begehrt bei Landshuter und Münchnern Familien

VP azonosító: 25085096 - 84184 Tiefenbach

Minden a helyszínrol

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/(m²*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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com