

Tiefenbach

# Elegante proprietà in posizione tranquilla e privilegiata appena fuori Landshut: la tua nuova casa!

Codice oggetto: 25085096

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 174,9 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 905 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085096
Superficie netta	ca. 174,9 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 90 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	33.79 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.09.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



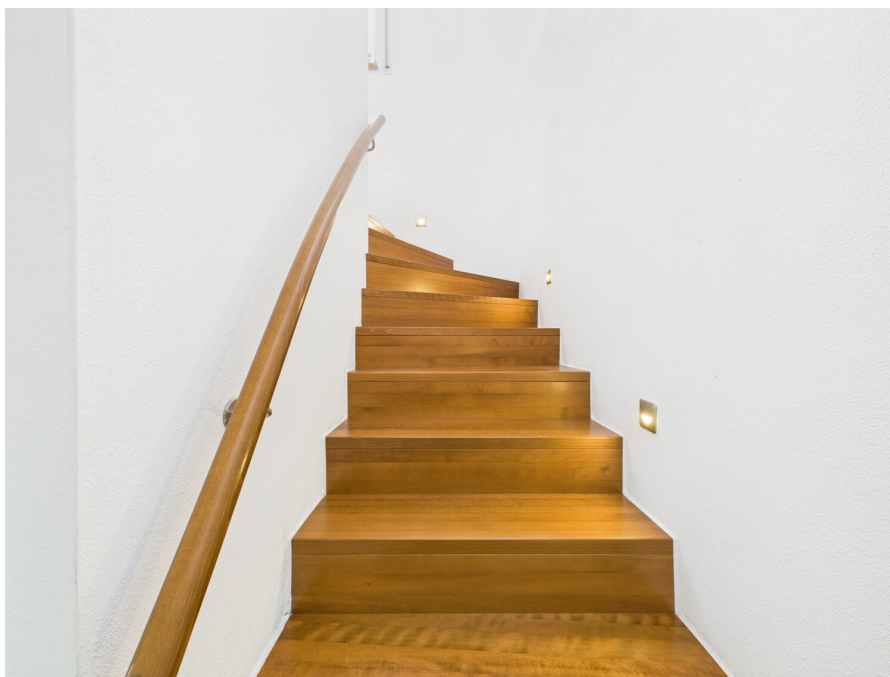
Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà

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**

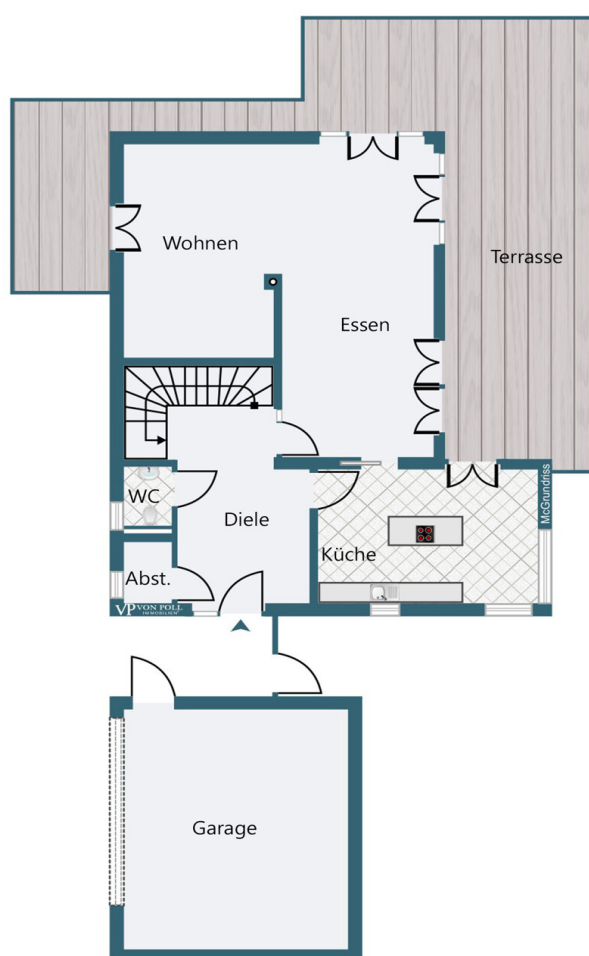
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

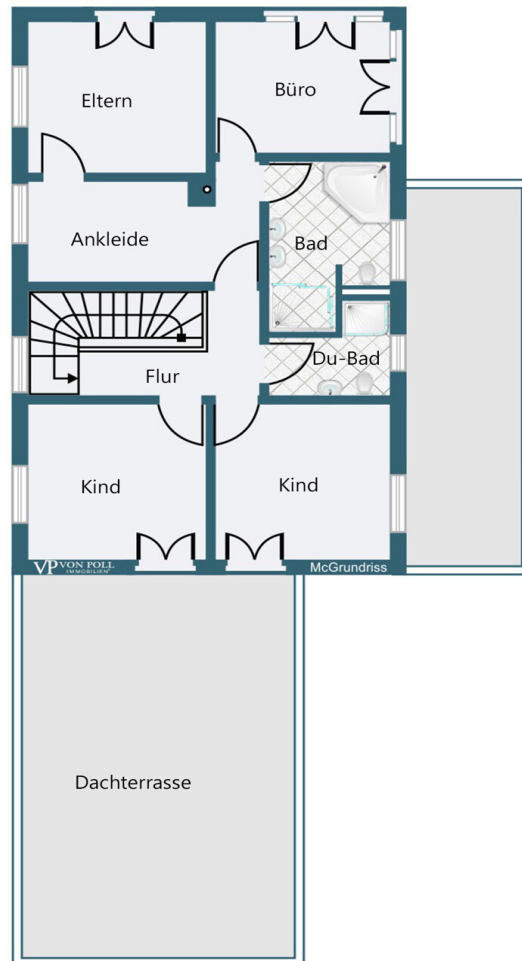


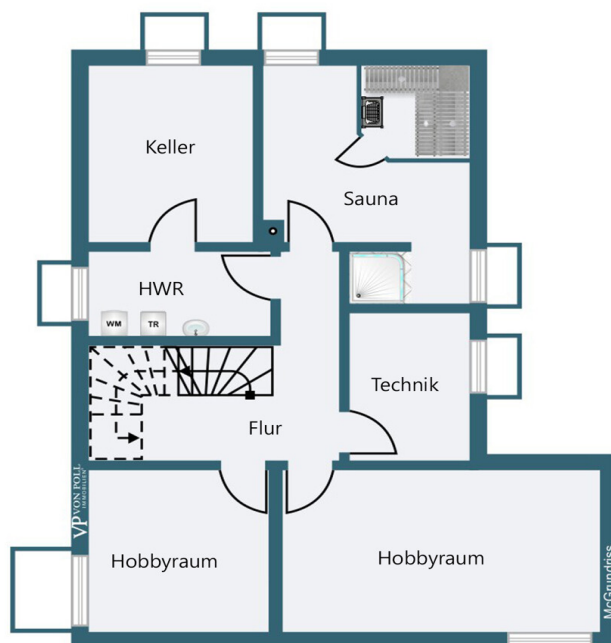
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Una prima impressione

Questa eccezionale casa progettata da un architetto, costruita nel 2013 a Tiefenbach, coniuga eleganza senza tempo, architettura moderna e una posizione impareggiabile. Con una superficie abitabile di circa 175 m<sup>2</sup> su un ampio terreno di 905 m<sup>2</sup>, la casa offre un concetto abitativo al tempo stesso curato e suggestivo. L'atmosfera speciale è immediatamente percepibile entrando: linee pulite, una planimetria straordinariamente ben progettata e ambienti luminosi, impreziositi da pregiati pavimenti in parquet di rovere ed eleganti piastrelle. Ampie finestre si aprono sul giardino appartato, simile a un parco, che offre privacy assoluta e una vista ininterrotta: un'oasi verdeggiante al confine con una splendida riserva naturale. Querce secolari caratterizzano il panorama, che si può ammirare sia dal soggiorno che dalla camera da letto. Tre terrazze solarium invitano a rilassarsi e distendersi in qualsiasi momento della giornata. Che si tratti di gustare la colazione alle prime luci dell'alba, sorseggiare un aperitivo sulla terrazza panoramica con tramonti mozzafiato o rilassarsi nel patio coperto a fine serata, qui troverete il vostro angolo preferito in ogni stagione. La zona giorno e pranzo open space con il suo elegante camino panoramico crea un'atmosfera che coniuga perfettamente comfort e spaziosità. Al piano interrato, vi attende un'area benessere dal design accattivante, completa di un'esclusiva sauna a vapore biologico: il rifugio ideale per ore di relax. I locali seminterrati, rifiniti in modo confortevole e dotati di riscaldamento a pavimento, offrono inoltre ulteriore spazio abitativo che va ben oltre i semplici locali di servizio. Le dotazioni tecniche sono moderne e sostenibili: un'efficiente pompa di calore aria-acqua, finestre con tripli vetri, riscaldamento a pavimento, un garage doppio e due posti auto esterni completano il quadro. Una proprietà per chi cerca qualcosa di speciale: senza tempo, di alta qualità e unico.

Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25085096 - 84184 Tiefenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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