

Tiefenbach

# Mehr Platz. Mehr Garten. Mehr Zuhause. Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Ast

*Codice oggetto: 26085068*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 649 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26085068 - 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: 26085068 - 84184 Tiefenbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26085068</b>
Superficie netta	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>6</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1999</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera, 2 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>795.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualficazione	<b>2017</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>111.76 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.11.2026</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



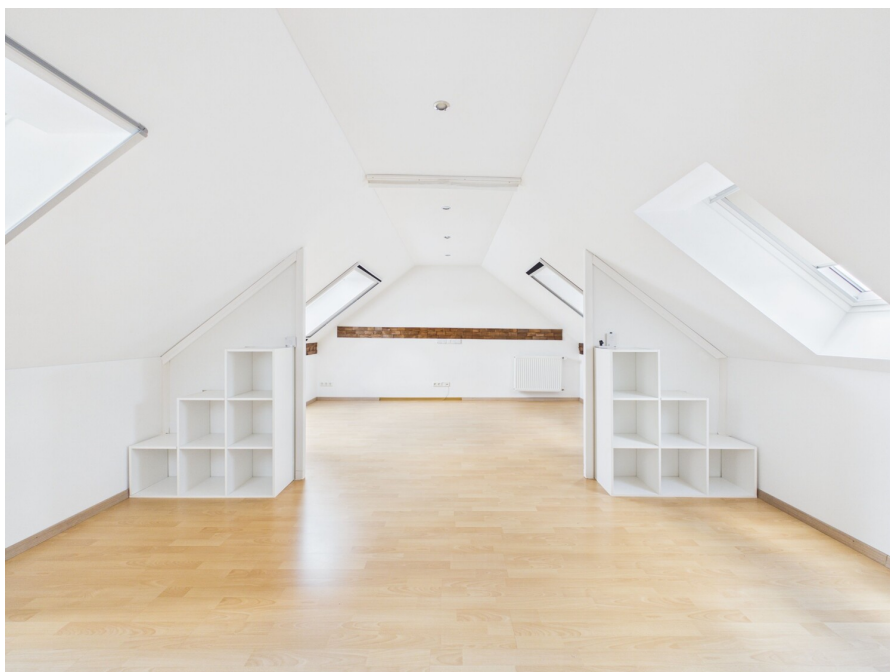
Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



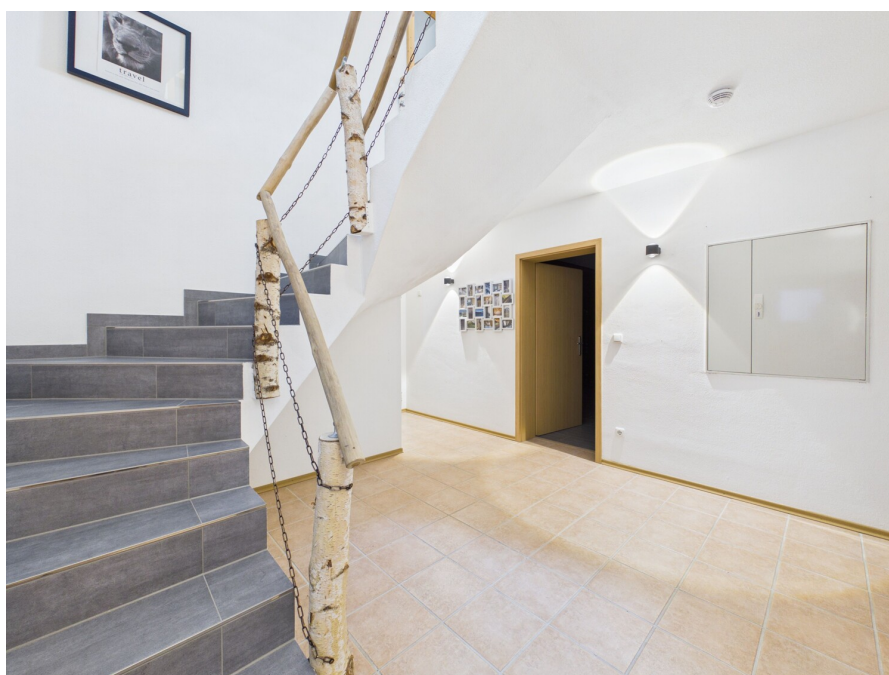
Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà




Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26085068 - 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

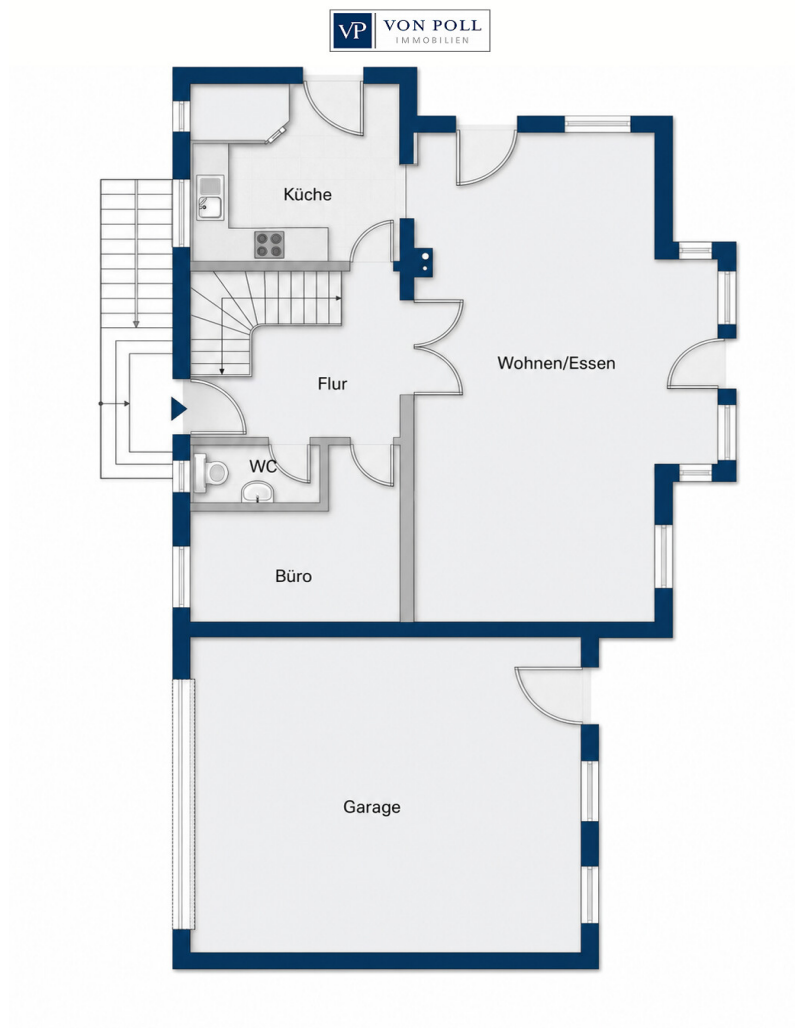
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

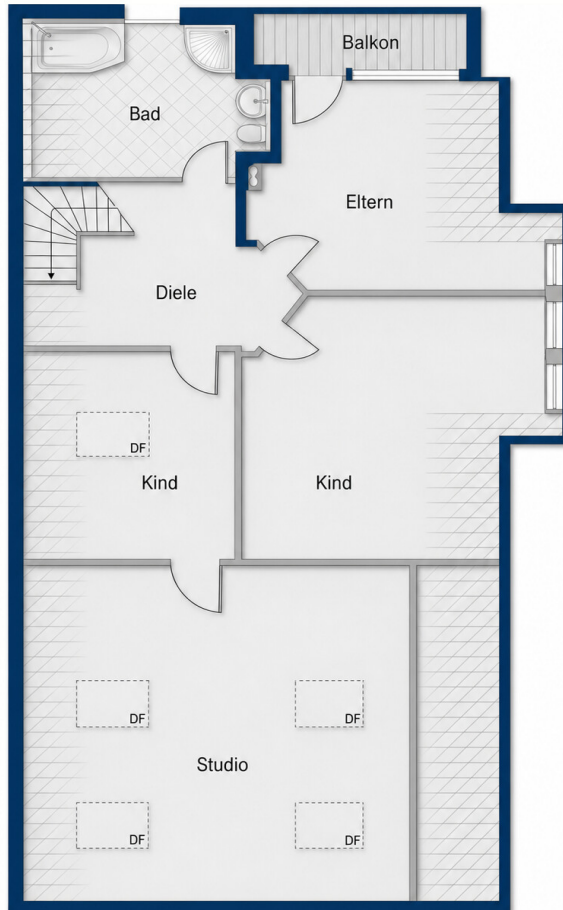


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Codice oggetto: 26085068 - 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: 26085068 - 84184 Tiefenbach**

## **Una prima impressione**

In einer angenehm ruhigen Wohnlage von Ast präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Paare mit gehobenem Platzbedarf. Mit rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem 649 m<sup>2</sup> großen Grundstück sowie einer durchdachten Raumaufteilung verbindet die Immobilie großzügiges Wohnen mit hoher Wohnqualität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Bereits beim Betreten vermittelt die offene Diele ein einladendes Wohngefühl. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Wohnraum und Garten, während der Kachelofen an kühlen Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie die hochwertige Einbauküche mit moderner Ausstattung unterstreichen den hohen Wohnkomfort

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad zur Verfügung. Das ausgebaute Dachstudio eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob als stilvoller Elternbereich, Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsort für heranwachsende Kinder.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit außergewöhnlicher Vielseitigkeit. Hobbyraum mit Bar, Weinkeller, weitere Nutzräume sowie die Möglichkeit einer kleinen Wellness- oder Praxisfläche bieten Raum für individuelle Ideen.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Mehrere Terrassen, eine hochwertige Outdoor-Küche und gemütliche Sitzbereiche schaffen den idealen Rahmen für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Besonders angenehm ist die direkte Lage am angrenzenden Sportgelände – ohne störenden Durchgangsverkehr und mit einem freien Blick ins Grüne.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit direktem Gartenzugang. Eine Immobilie, die durch ihren ausgezeichneten Pflegezustand, ihre Großzügigkeit und ihre angenehme Wohnatmosphäre überzeugt und beste Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause bietet.

**Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach**

## **Dettagli dei servizi**

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Ca. 170 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche**
- \* **649 m<sup>2</sup> sonniges, gepflegtes Grundstück**
- \* **Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Ast**
- \* **Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kachelofen**
- \* **Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie im Badezimmer**
- \* **Ausgebautes Dachstudio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Schöner, unverbaubarer Weitblick aus dem Obergeschoss**
- \* **Küchenanschlüsse im OG für mehr Wohneinheiten**
- \* **Voll unterkellert mit großem Hobbyraum und stilvollem Weinkeller**
- \* **Heller Keller mit separatem Eingang, beheizbar und zusätzlichem WC-Bereich**
- \* **Hochwertige Einbauküche mit angrenzender Speisekammer**
- \* **Liebevoll angelegter Garten mit mehreren Terrassen**
- \* **Hochwertige Outdoor-Küche für gesellige Stunden im Freien**
- \* **Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Gartenzugang**
- \* **Solarunterstützung für die Warmwasserbereitung**
- \* **Smart-Home-Steuerung und Zisterne zur Brauchwassernutzung**
- \* **Dach 2017 modernisiert (neue Dämmung und teilweise neue Fenster)**
- \* **Kurzfristig bezugsfrei – sofort bereit für Ihr neues Zuhause**

**Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im Ortsteil Ast der Gemeinde Tiefenbach – einem Wohnstandort, der naturnahes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Besonders Familien schätzen die gewachsene Nachbarschaft, das aktive Vereinsleben sowie die hohe Lebensqualität, die Ast und Tiefenbach seit vielen Jahren auszeichnen.

Der Ortskern von Tiefenbach ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Banken, Gastronomie, Hotel, Kindergärten sowie Schulen befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch die Stadt Landshut liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und erweitert das Angebot um zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, weiterführende Schulen sowie ein umfangreiches Freizeit- und Gastronomieangebot.

Pendler profitieren von der ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Über die B11 erreichen Sie Landshut sowie die Autobahn A92 in kurzer Zeit. Dadurch besteht eine schnelle Verbindung nach München, zum Flughafen München sowie in Richtung Deggendorf. Ebenso ist die B15 zügig erreichbar und bietet eine komfortable Anbindung in Richtung Rosenheim und in die Alpenregion.

Ein besonderes Plus ist das direkte Umfeld der Immobilie. Der angrenzende Sportplatz sowie zahlreiche Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Naturfreunde und alle, die Erholung direkt vor der Haustür genießen möchten.

Ast verbindet auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen – eine Lage, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler kaum Wünsche offenlässt.

**Codice oggetto: 26085068 - 84184 Tiefenbach**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26085068 - 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)**