

Tiefenbach/Zweikirchen

# Gemütliches Landhaus mit zeitlosem Stil und liebevollen Details – bei Landshut

*Número da propriedade: 24085068*



**PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • ÁREA: ca. 231 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 632 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24085068	Preço de compra	795.000 EUR
Área	ca. 231 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 90 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2000		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	124.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.03.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



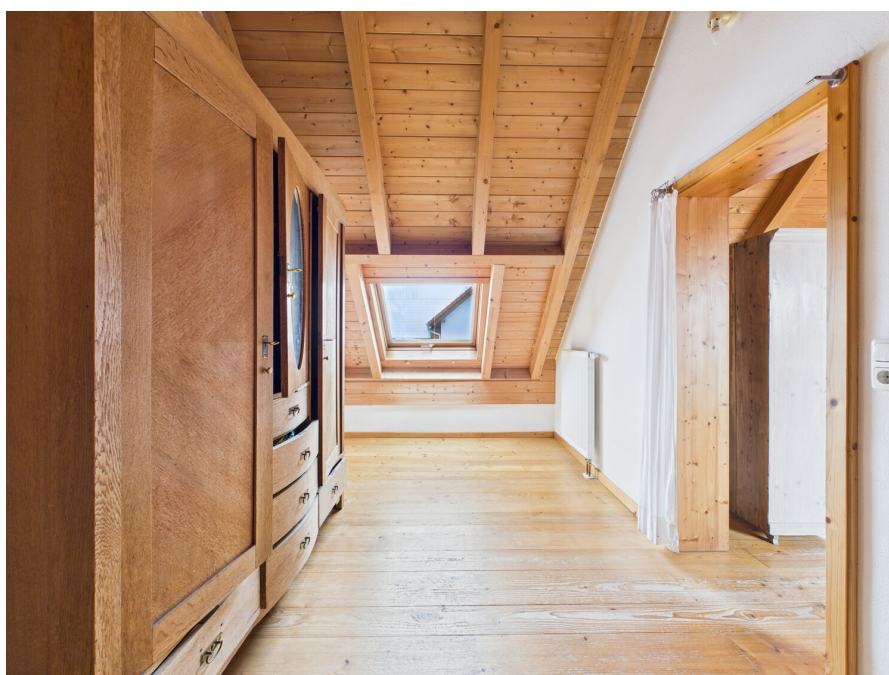
Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel




Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## O imóvel



**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**

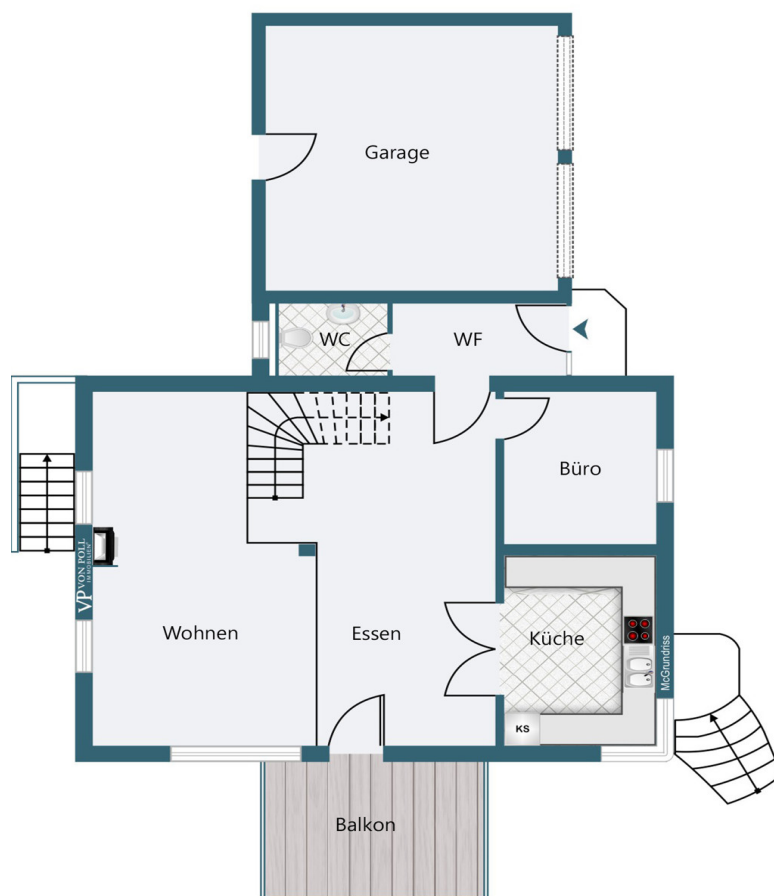
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

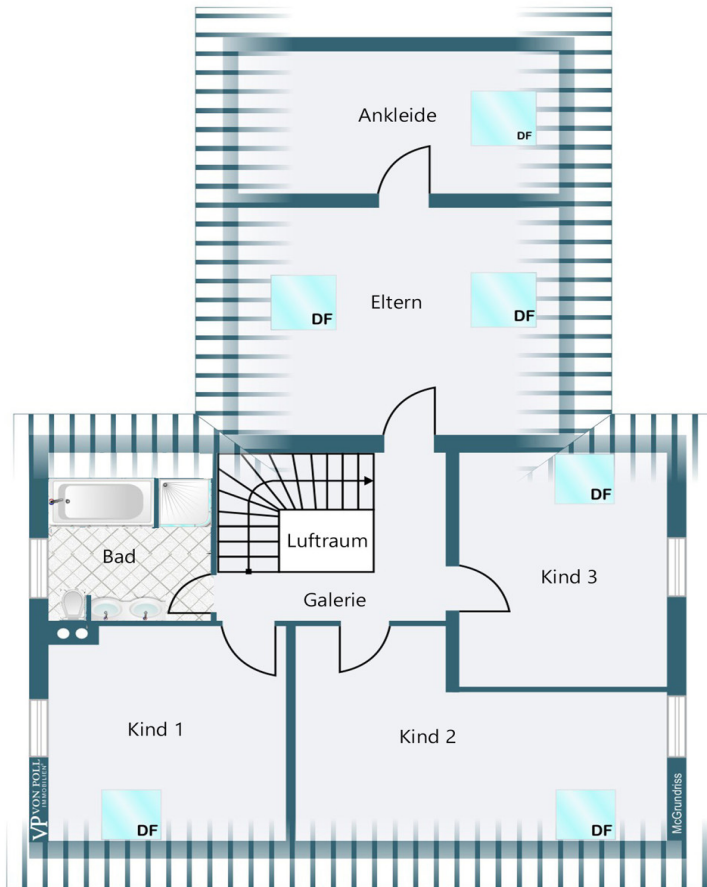


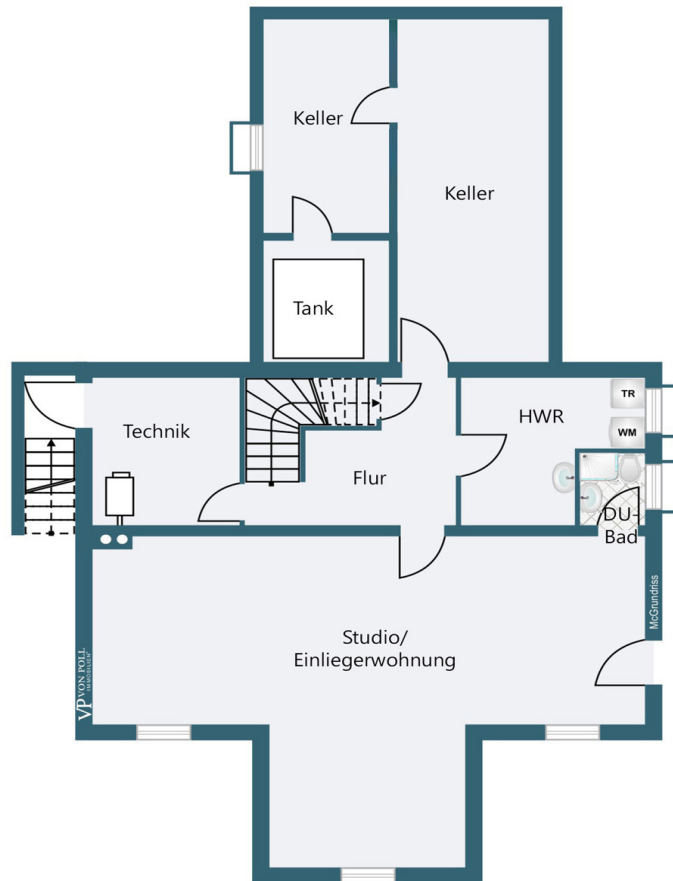
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen**

## Uma primeira impressão

Ein Landhaus, das Ihre Wohnträume wahr werden lässt – in Tiefenbach/Zweikirchen bei Landshut

Willkommen in diesem charmanten und einzigartigen Landhaus, das Ihnen das Beste aus beiden Welten bietet: Die Nähe zur Stadt Landshut und die Ruhe einer idyllischen, ländlichen Umgebung. Eingebettet in die familienfreundliche Nachbarschaft von Zweikirchen, genießen Sie hier ein harmonisches Leben, umgeben von Natur und dennoch in greifbarer Nähe zu den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Dieses großzügige Anwesen bietet auf 231 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über vier Etagen, viel Platz für Ihre persönlichen Träume und Ideen. Eine zusätzliche Einliegerwohnung mit 55 m<sup>2</sup> schafft Flexibilität, sei es für Gäste, Familienmitglieder oder als vermietbare Einheit.

Der schön eingewachsene Garten auf dem 632 m<sup>2</sup> großen Grundstück lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Zwei großzügige Terrassen bieten ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien, während zwei Hochbeete den grünen Daumen herausfordern. Ein Gartenhaus, eine 3000 Liter Gartenwasserzisterne und die malerische Gestaltung über mehrere Ebenen machen diesen Garten zu einer wahren Oase.

Das 2000 erbaute Haus beeindruckt mit traditionellen und modernen Elementen. Dielenböden, Marmorelemente und Antiquitätentüren treffen auf eine moderne Einbauküche, Kaminofen und Kachelofen, die für wohlige Wärme sorgen. Drei stilvoll gestaltete Bäder, eine Fußbodenheizung im Bad und eine Lichtkuppel im ausgebauten Dachgeschoss runden das luxuriöse Wohngefühl ab.

Die Doppelgarage und vier Außenstellplätze bieten ausreichend Raum für Ihre Fahrzeuge. Die Infrastruktur ist durch die Nähe zu Kumhausen und Tiefenbach bestens gegeben, sodass Sie alle wichtigen Einrichtungen schnell erreichen.

Dieses gepflegte und liebevoll behandelte Anwesen wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Erleben Sie die perfekte Balance aus stadtnahen Annehmlichkeiten und ländlicher Ruhe – Ihr neues Zuhause bei Landshut.

**Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen**

## **Tudo sobre a localização**

Das idyllische Landhaus befindet sich in Tiefenbach-Zweikirchen, einem charmanten und gewachsenen Ortsteil in unmittelbarer Nähe zur Stadt Landshut. Die Lage vereint auf ideale Weise die Vorzüge des ruhigen, naturnahen Landlebens mit der schnellen Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur – ein Umfeld, das insbesondere Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber gleichermaßen anspricht.

Die Umgebung ist geprägt von einer grünen, offenen Landschaft mit hohem Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar: Die nahegelegenen Gemeinden Tiefenbach und Kumhausen verfügen über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen.

Besonders familienfreundlich ist die zuverlässige Anbindung durch Kindergarten- und Schulbusse, welche Kinder komfortabel zu Grund-, Mittel- und weiterführenden Schulen in der Umgebung bringen. Dadurch ist eine sichere und stressfreie Schulwegorganisation gewährleistet.

Die nur wenige Kilometer entfernte Stadt Landshut bietet darüber hinaus ein vielfältiges kulturelles Angebot, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie ein lebendiges Stadtleben. Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden: Neben der schnellen Erreichbarkeit der B299 und der Autobahn A92 besteht ebenfalls eine sehr gute Anbindung an die B15 in Richtung Rosenheim, wodurch auch überregionale Ziele komfortabel erreichbar sind.

Die familienfreundliche Nachbarschaft in Tiefenbach-Zweikirchen zeichnet sich durch ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld und ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus. Diese Lage bietet somit das Beste aus zwei Welten – naturnahes, entspanntes Wohnen im Grünen kombiniert mit kurzen Wegen in die Stadt und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

**Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 24085068 - 84184 Tiefenbach/Zweikirchen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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