

Tiefenbach / Ast

# Landleben pur, Landshut vor der Tür – Traditionsanwesen in einzigartiger Idylllage

*Número da propriedade: 26085045*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 24.630 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

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

Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## Numa vista geral

Número da propriedade	26085045	Preço de compra	1.195.000 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Natureza	Quinta
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2009
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1933	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	188.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.06.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1933

Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



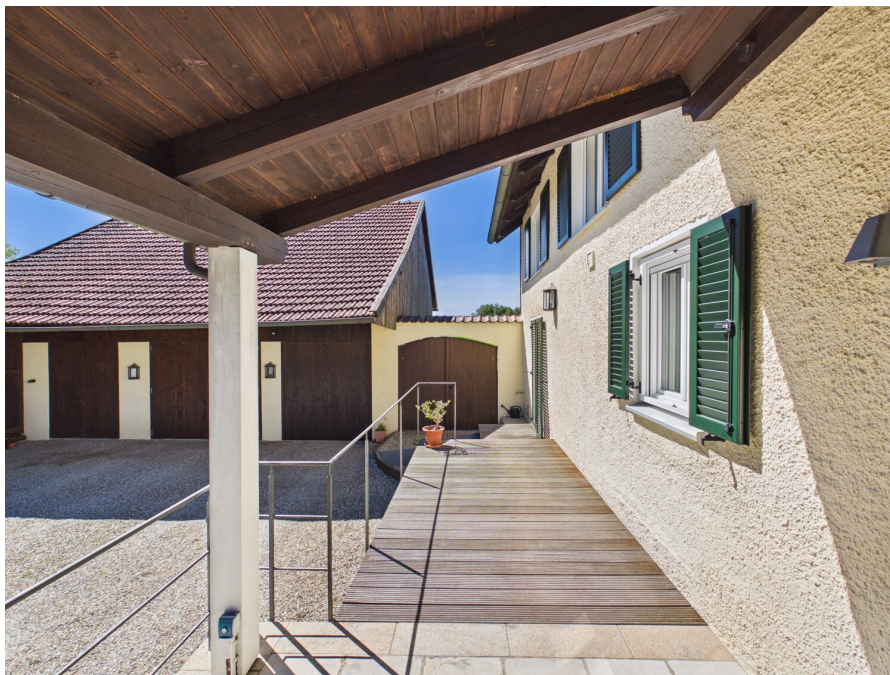
Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel



Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## 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)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. Behind the smartphone, a laptop and another smartphone are visible, displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search filter and a list of properties. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text "Finden Sie Ihre Immobilie." is written in white, with "Ihre" in italics. Underneath, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website URL "www.von-poll.com" is provided.

Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## O imóvel

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.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REVIEW  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

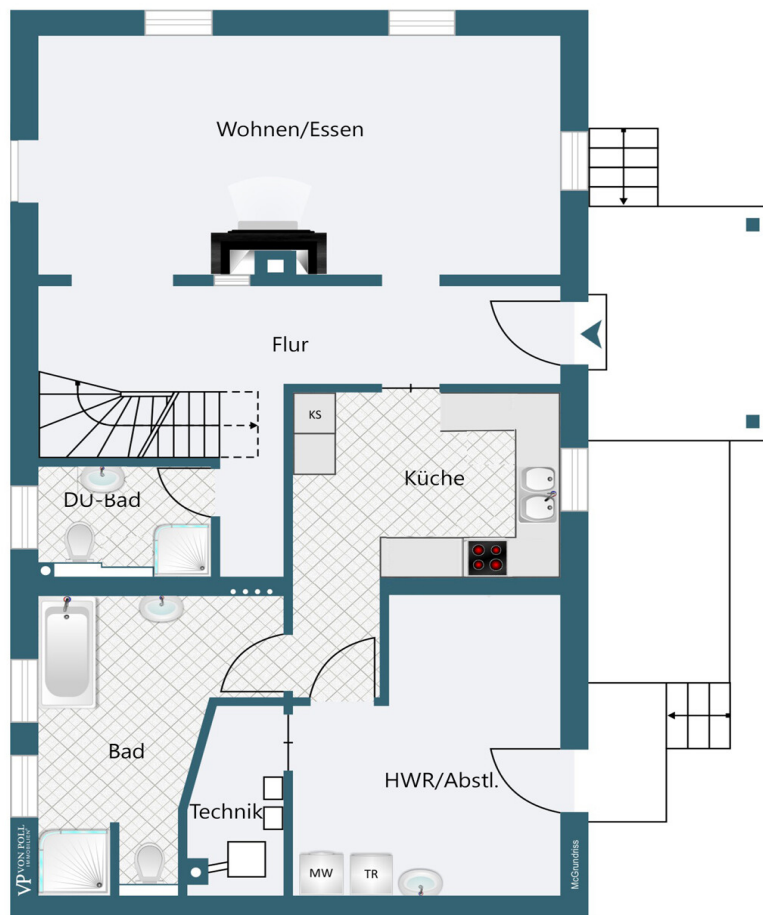
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Digital Leadership  
2025  
Branche: Immobilienwirtschaft  
03025  
von Poll Immobilien

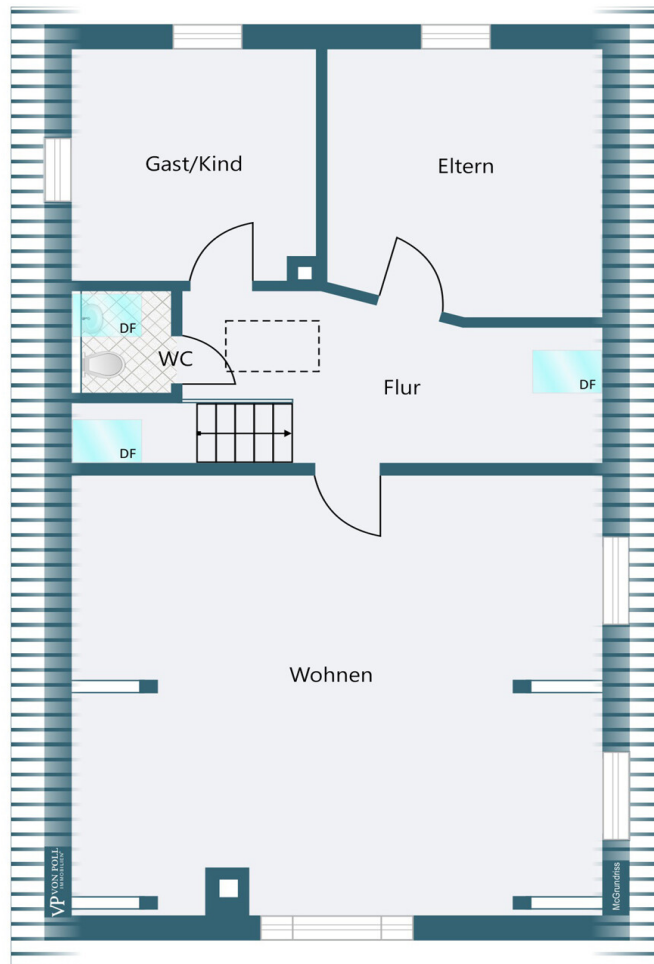
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

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

Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast

## 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: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## Uma primeira impressão

Verwurzelt seit dem 18. Jahrhundert. Angekommen für die Zukunft.

Es gibt Immobilien, die man kauft. Und es gibt solche, die man übernimmt. Das Anwesen „Weihermann“ gehört zur zweiten Kategorie.

Bereits im 18. Jahrhundert urkundlich belegt, prägt dieses landwirtschaftliche Anwesen seine Lage seit Generationen. Nach einem Brand wurde es 1932/33 neu errichtet – Wohn- und Stallgebäude in einem – und blieb seither in Familienbesitz. Was folgte, ist eine über Jahrzehnte gelebte Geschichte der Pflege, des Ausbaus und der behutsamen Weiterentwicklung: 1983 Einzug der heutigen Eigentümer mit neuem Dach und zentraler Heizung, Steinböden im Erdgeschoss, Fußbodenheizung und Kachelofen. In den 1990er Jahren wurde die historische Tenne zu hochwertigem Wohnraum ausgebaut, der Heustadel zur großzügigen Parkgarage umgestaltet. Um 2004 folgte eine moderne Buderus-Gasheizung. Den vorläufigen Höhepunkt bildete die Generalsanierung 2009: Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Jalousien, zweites Badezimmer, neue Holzterrassen auf Süd- und Nordseite, umfassende Außen- und Innendämmung. 2023 wurde der Brenneinsatz im Kachelofen erneuert. Ein Haus, das lebt.

Auf 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche inmitten eines parkähnlichen, wunderschön eingewachsenen Gartens entfaltet das Anwesen eine Wärme und Gemütlichkeit, die man nicht plant – die über Jahrzehnte entsteht.

Das Gesamtgrundstück umfasst beeindruckende 24.630 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in Hausgarten und Hof (ca. 3.812 m<sup>2</sup>) sowie zwei weitläufige Feldparzellen (ca. 9.749 m<sup>2</sup> und 11.069 m<sup>2</sup>). Ruhig gelegen und doch in unmittelbarer Stadtnähe – eine Kombination, die in dieser Form kaum mehr zu finden ist.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig: landwirtschaftliche Eigennutzung, Tierhaltung, Pferdehof oder schlicht das Leben im Grünen mit dem Wissen, erhebliche Flächenreserven zu besitzen, die mittel- bis langfristig weiteres Potenzial entfalten können.

Ein Idyll mit Geschichte. Ein Anwesen mit Zukunft.

**Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## **Detalhes do equipamento**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Urkundlich belegtes Landgut seit dem 18. Jahrhundert**
- \* **Traditionsreiches Anwesen – seit den 1930er Jahren in Familienbesitz**
- \* **Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit gewachsenem, individuellem Charakter**
- \* **Gesamtgrundstück 24.630 m<sup>2</sup> – Haus, Garten und zwei Feldparzellen**
- \* **Parkähnlicher, wunderschön eingewachsener Hausgarten**
- \* **Historische Tenne zu hochwertigem Wohnraum ausgebaut**
- \* **Heustadel zur großzügigen Parkgarage umgestaltet**
- \* **Generalsanierung 2009 – Fenster, Dämmung, Bäder, Terrassen**
- \* **Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Jalousien**
- \* **Kachelofen mit erneuertem Brenneinsatz (2023) & Fußbodenheizung EG**
- \* **Buderus-Gasheizung mit Flüssiggastank**
- \* **Holzterrassen auf Süd- und Nordseite**
- \* **Potenzial für Landwirtschaft, Tierhaltung oder Pferdehof**
- \* **Feldparzellen mit langfristiger Wertentwicklung**
- \* **Ruhige Idylllage – und doch in unmittelbarer Stadtnähe Landshut**

**Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## **Tudo sobre a localização**

**Das Beste aus zwei Welten.**

**Es gibt Lagen, die man erklären muss. Und es gibt Lagen, die man einfach fühlt. Das Anwesen „Weihermann“ liegt in einer dieser seltenen Zonen, in der ländliche Stille und städtische Nähe keine Gegensätze sind – sondern eine Einheit.**

**Eingebettet in die sanfte niederbayerische Hügellandschaft rund um Landshut bietet die unmittelbare Umgebung das, was viele suchen und nur wenige finden: Weite. Felder, Wiesen, gewachsene Baumbestände – ein Panorama, das den Alltag entschleunigt, ohne ihn zu unterbrechen.**

**Denn Landshut als Oberzentrum Niederbayerns ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkauf, medizinische Versorgung, Schulen, kulturelle Einrichtungen – die vollständige Infrastruktur einer wachsenden Stadt liegt in greifbarer Nähe, ohne dass man sie vor der Haustür spürt. Genau das macht diese Lage so außergewöhnlich.**

**Die überregionale Anbindung ist hervorragend: Die A92 Richtung München und Deggendorf ist schnell erreichbar, der Landshuter Hauptbahnhof mit direkter Bahnverbindung in die Landeshauptstadt ebenfalls. Wer pendelt, pendelt von hier aus entspannt.**

**Das Umfeld ist geprägt von ruhigen Ortslagen, landwirtschaftlichen Anwesen und einer Nachbarschaft, in der man sich noch kennt. Keine Durchgangsstraße, kein städtischer Lärm – aber auch keine Isolation.**

**Wer das Beste aus beiden Welten sucht – Natur, Ruhe und Weitläufigkeit auf der einen, städtische Infrastruktur und Erreichbarkeit auf der anderen Seite – findet es hier.**

**Landshut nah. Landleben pur.**

**Número da propriedade: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## **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: 26085045 - 84184 Tiefenbach / Ast**

## **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)**