

Tiefenbach

# Großzügige Doppelhaushälfte mit Charme und Potenzial für kreative Ideen in Tiefenbach bei Landshut

Número de propiedad: 25085069

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 465.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 536 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25085069                            |
| Superficie habitable | ca. 161,78 m <sup>2</sup>           |
| Tipo de techo        | Techo inclinado                     |
| Habitaciones         | 4                                   |
| Dormitorios          | 3                                   |
| Baños                | 2                                   |
| Año de construcción  | 1973                                |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 465.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2018                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido      |

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Datos energéticos

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Fuente de energía                   | ELECTRICITY |
| Certificado energético válido hasta | 01.07.2035  |
| Fuente de energía                   | Eléctrica   |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 321.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1973                   |

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## La propiedad



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleneinhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Una primera impresión

Dieses großzügige Doppelhaushälfte in Tiefenbach vereint ein familienfreundliches Raumangebot mit vielseitigen Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das Haus wurde 1973 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre immer wieder modernisiert – unter anderem mit einer Photovoltaikanlage (5,04 kWp), einer Elektroheizung, einem neugestalteten Freisitz und einem ansprechenden Bad mit Eckbadewanne und Dusche.

Der offene Wohn-/Essbereich mit Kachelofen schafft eine behagliche Atmosphäre, während die Galerie Platz für eine gemütliche Lese- oder Spielecke bietet. Eine Sauna im Keller rundet das Raumangebot ab. Besonders hervorzuheben ist der eingewachsene Garten mit Gartenlaube, Baumhaus und altem Baumbestand – ein kleines Paradies für Kinder und entspannte Stunden im Freien. Die große Loggia mit offenem Kamin lädt zum Verweilen ein.

Das Grundstück umfasst ca. 536 m<sup>2</sup> und bietet eine große Garage sowie zwei Carports.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie in einem Zustand angeboten wird, der je nach Anspruch und Nutzungsidee Anpassungen und Modernisierungen erforderlich machen kann. Die Bausubstanz und der Ausstattungsstandard sind insgesamt solide, aber teilweise in die Jahre gekommen. Hier können individuelle Vorstellungen verwirklicht werden – sei es durch kleinere Renovierungsarbeiten oder umfassendere Maßnahmen. Gerade für Familien oder Eigentümer, die Freude daran haben, sich handwerklich einzubringen, bietet dieses Haus eine wunderbare Gelegenheit, mit eigenen Ideen ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/Objekt25085069/>

Gerne informieren wir Sie näher über die Möglichkeiten und begleiten Sie bei einer Besichtigung vor Ort.

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Tiefenbach, einer beliebten Gemeinde an der Stadtgrenze zu Landshut. Durch die Lage direkt an der B11 genießen Sie eine hervorragende Anbindung sowohl in die Landshuter Innenstadt als auch Richtung München – ideal für Pendler, die die Nähe zur Stadt schätzen und dennoch naturnah wohnen möchten.

Tiefenbach zeichnet sich durch ein lebendiges Miteinander aus: Ein vielfältiges Vereinsleben, Sportangebote und regelmäßige Veranstaltungen prägen das soziale Gefüge und schaffen eine hohe Lebensqualität. Die neugestaltete Ortsmitte bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – ein moderner Supermarkt, Bäcker, Metzger und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso vorhanden wie Ärzte, eine Apotheke und weitere Dienstleister.

Familien profitieren von einer kinderfreundlichen Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Auch Naturfreunde kommen auf ihre Kosten: Spazier- und Radwege in der Umgebung laden zu aktiver Erholung ein.

Tiefenbach verbindet auf ideale Weise die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit kurzen Wegen in die Stadt und einer sehr guten Verkehrsanbindung – hier wohnen Sie stadtnah und doch entspannt im Grünen.

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 321.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25085069 - 84184 Tiefenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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