

Dingolfing / Teisbach

# Charmantes Einfamilienhaus in Teisbach bei Dingolfing: Raum für Ihre Träume

Objektnummer: 24085056

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 422 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085056
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	565.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.57 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

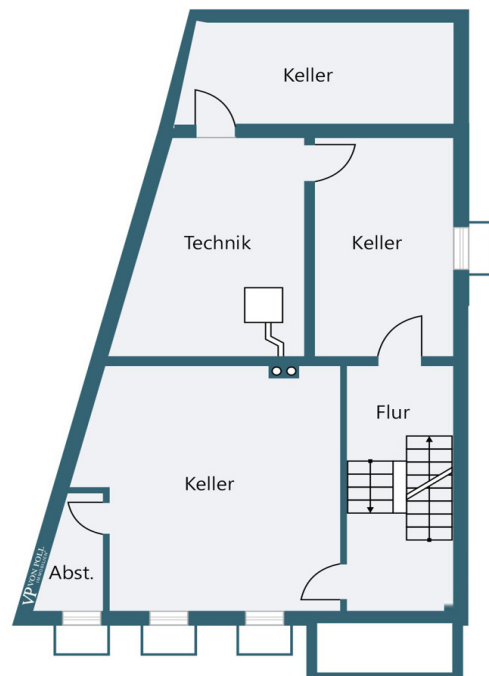
**0871 - 96 59 98 0**

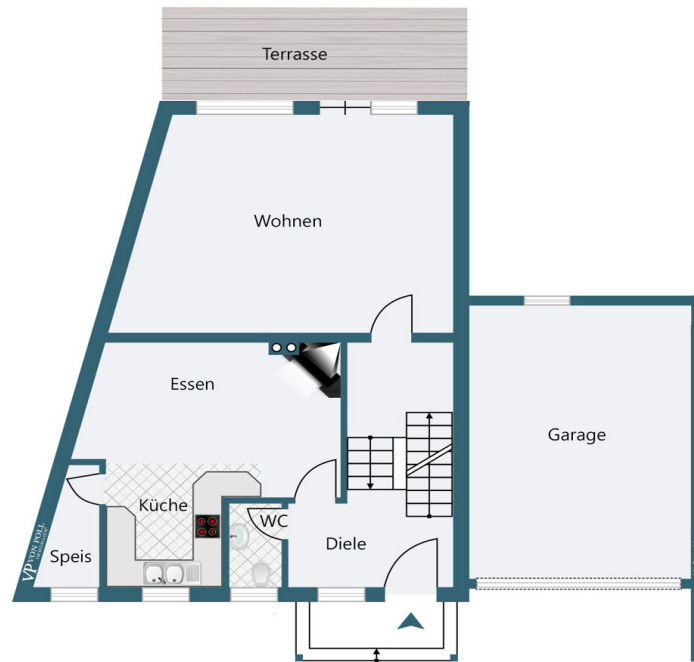
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

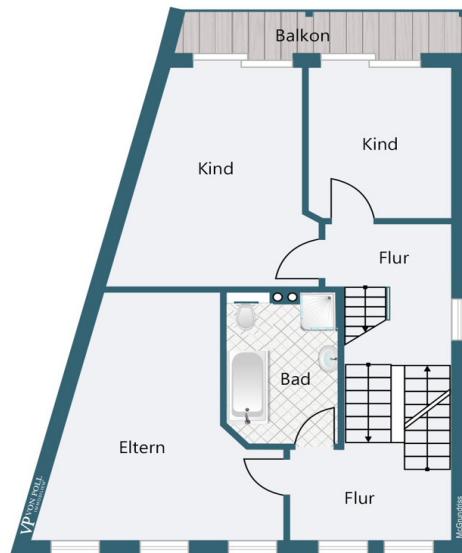
Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

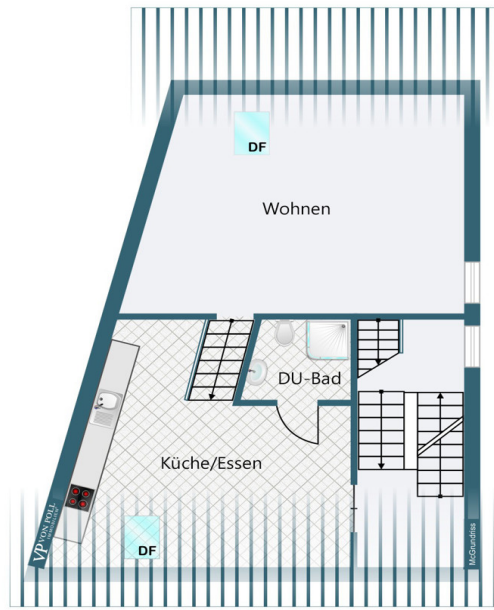
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Ein erster Eindruck

Ein charmantes Einfamilienhaus in der idyllischen Siedlung von Teisbach bei Dingolfing erwartet Sie. Dieses liebevoll gepflegte Haus aus dem Jahr 1993 liegt in einer ruhigen und freundlichen Nachbarschaft, die Ihnen und Ihrer Familie sofort das Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem 422 qm großen Grundstück bietet dieses Haus viel Raum für Ihre Träume und Wünsche. Die Massivbauweise verleiht dem Haus eine solide und beständige Struktur, die durch die 2013 installierte 9,8 kWp Photovoltaikanlage nicht nur nachhaltig, sondern auch zukunftssicher ist. Die Entkalkungsanlage sorgt für sauberes Wasser und erhöht den Komfort im Alltag. Die Gasheizung und der gemütliche Kachelofen schaffen eine behagliche Atmosphäre, während der Pizzaofen für gesellige Abende mit Familie und Freunden sorgt. Die Fußbodenheizung in den meisten Räumen sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und lässt kalte Füße der Vergangenheit angehören. Das ausgebautе Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für ein Home-Office, ein Spielzimmer oder einen Rückzugsort für kreative Stunden. Der liebevoll gestaltete Garten, der sich über die Jahre prächtig entwickelt hat, lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen, während die Kinder sicher spielen. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Doppelgarage sowie die Stellplätze vor der Garage bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern ein echtes Zuhause, das darauf wartet, mit Leben und Lachen gefüllt zu werden. Lassen Sie sich von der einladenden Atmosphäre und dem Charme dieses Hauses verzaubern und starten Sie ein neues Kapitel in Ihrem Leben. Ein Traumhaus voller Wärme und Möglichkeiten, das darauf wartet, entdeckt zu werden.

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Alles zum Standort

Teisbach, ein idyllischer Ortsteil der niederbayerischen Stadt Dingolfing, bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung. Die charmante Siedlung besticht durch ihre malerische Umgebung und ihre freundliche Nachbarschaft, was sie zu einem idealen Wohnort für Familien und Pendler gleichermaßen macht. Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die Nähe zu Dingolfing, einem bedeutenden Wirtschaftsstandort in der Region. Dingolfing ist vor allem bekannt als Standort eines der größten BMW-Werke weltweit. BMW bietet hier zahlreiche Arbeitsplätze und Karriereöglichkeiten, was die Region zu einem attraktiven Wohnort für Mitarbeiter des Unternehmens macht. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es den Bewohnern von Teisbach, bequem und schnell den Arbeitsplatz zu erreichen. In Teisbach selbst finden sich alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung sind in kurzer Entfernung erreichbar. Zudem bieten die nahegelegenen Erholungsgebiete zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Die Isar, die durch Dingolfing fließt, lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet im Sommer erfrischende Bademöglichkeiten. Die Infrastruktur in Teisbach ist hervorragend ausgebaut. Über die nahegelegene Autobahn A92 ist München in etwa einer Stunde erreichbar, was zusätzliche berufliche und kulturelle Möglichkeiten eröffnet. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte gewährleistet ist. Teisbach bei Dingolfing ist somit ein Wohnort, der sowohl durch seine ruhige und naturnahe Lage als auch durch die Nähe zu einem wichtigen Wirtschaftsstandort besticht. Besonders für BMW-Mitarbeiter bietet sich hier eine hervorragende Möglichkeit, Beruf und Lebensqualität optimal zu verbinden. Entdecken Sie die Vorzüge dieses charmanten Ortsteils und lassen Sie sich von der Lebensqualität in Teisbach überzeugen.

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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.

Objektnummer: 24085056 - 84130 Dingolfing / Teisbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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