

Tiefenbach – Tiefenbach

# Freizeitgrundstück mit 2 kleinen Häusern und Pool in naturnaher Umgebung

**CODICE OGGETTO: 24345028**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,24 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.601 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – 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: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24345028
Superficie netta	ca. 67,24 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1932

Prezzo d'acquisto	199.000 EUR
Casa	Casa vacanza
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Piscina, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	957.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.08.2034	Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – 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)



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – 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: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach**

## Una prima impressione

Das charmante Ferienhausensemble aus dem Jahr 1932 bietet eine gemütliche Wohnfläche von ca. 67,24 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Häuser, auf einem großzügigen Grundstück von ca. 6601 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über 3 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer, ideal für entspannte Urlaubstage inmitten der Natur. Diese Anwesen ist als reines Ferien-/Wochenendhaus genehmigt, eine dauerhafte Nutzung als festen Wohnsitz wurde im Jahr 1994 vom Landratsamt abgelehnt. Die Häuser bestechen durch ihre einfache, aber solide Bauweise und bieten eine zentrale Heizungsart für angenehme Wärme in allen Räumen. Die Ausstattungsqualität ist eher einfach gehalten, was jedoch den rustikalen Charme der Ferienhäuser unterstreicht. Das Grundstück umfasst weitläufige Grünflächen, die zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen. Ob für gemütliche Grillabende im Freien, Spaziergänge durch die idyllische Umgebung oder entspannte Stunden auf der Terrasse - hier findet jeder sein persönliches Ferienparadies. Ein absolutes Highlight dieses Ferienhauses ist der große Pool im Garten, der an warmen Tagen für erfrischende Abkühlung sorgt. Das Schlafzimmer ist etwas klein geschnitten, jedoch gemütlich und perfekt für erholsame Nächte. Das Badezimmer verfügt über alle notwendigen Annehmlichkeiten und eine funktionale Ausstattung. Die Lage des Ferienhauses bietet Ruhe und Erholung fernab vom Alltagsstress, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Häuser sind an das Stromnetz angeschlossen, für die Heizung steht ein Flüssiggastank zur Verfügung. Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen, das Abwasser wird über eine Grube entsorgt. Insgesamt präsentiert sich dieses Ferienhaus als perfekte Oase der Erholung, die sowohl als Freizeitgrundstück als auch als gemütliche Ferienimmobilie genutzt werden kann. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Anwesens und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach**

## Dettagli dei servizi

- 3 Zimmer
- Holzofen
- Komplett beheizt
- großes Grundstück
- Swimmingpool

**CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach**

## Tutto sulla posizione

Tiefenbach, eine idyllische Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Passau, besticht durch ihre attraktive Lage inmitten einer malerischen Hügellandschaft. Nur etwa 8 Kilometer von der Dreiflüssestadt Passau entfernt, bietet Tiefenbach eine ruhige Wohnumgebung mit hohem Freizeitwert, ohne auf die Vorzüge einer nahen Stadt verzichten zu müssen. Die Gemeinde ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, über die B12 und die nahegelegene A3 erreicht man schnell umliegende Städte und Regionen. Vor Ort sorgen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung für eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung sowie die Nähe zur Donau machen Tiefenbach besonders attraktiv für Naturliebhaber und Familien.

**CODICE OGGETTO: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 957.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**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: 24345028 - 94113 Tiefenbach – Tiefenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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