

Niederaichbach

Baugrundstück mit vorhandener Planung in attraktiver Wohnlage ohne Bauzwang in Niederaichbach

Objektnummer: 26085081



KAUFPREIS: 245.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 572 m²

Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26085081	Kaufpreis	245.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

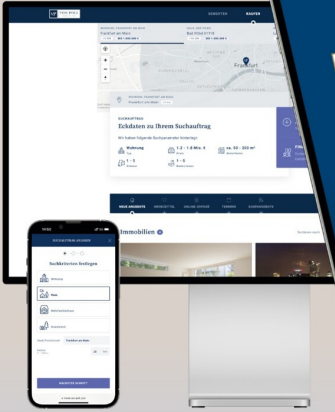
Die Immobilie



Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Die Immobilie





VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Ein erster Eindruck

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim auf diesem 572 m² großen Baugrundstück in einem der beliebtesten Wohngebiete von Niederaichbach. Das Grundstück befindet sich in der Arnikastraße und überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Lage sowie eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen nach Landshut, Dingolfing und zur A92.

Ein besonderer Mehrwert: Für das Grundstück liegt bereits eine Planung vor, wodurch sich der Weg zur Realisierung Ihres Bauvorhabens deutlich verkürzen kann.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Mülleräcker BA II“, der Ihnen eine klare und verlässliche Planungsgrundlage bietet. Zulässig ist die Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen. Je nach persönlichem Geschmack können unterschiedliche Dachformen realisiert werden – vom klassischen Satteldach über ein Walmdach bis hin zum modernen Zeltdach. Zudem sind auf dem Grundstück bis zu zwei Wohneinheiten zulässig, wodurch sich interessante Nutzungsmöglichkeiten beispielsweise für Familien mit Einliegerwohnung oder Mehrgenerationenkonzepte ergeben.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 schaffen ideale Voraussetzungen für ein großzügiges Wohnhaus mit Garten. Der Bebauungsplan sorgt gleichzeitig für ein harmonisches Ortsbild und langfristige Werthaltigkeit der gesamten Nachbarschaft.

Ob für Eigennutzer oder als langfristige Investition – dieses Grundstück bietet die perfekte Grundlage für die Verwirklichung Ihres persönlichen Wohntraums. Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer gefragten Wohnlage ein Grundstück mit vorhandener Planung und klaren baurechtlichen Rahmenbedingungen zu erwerben.

Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- * 572 m² Baugrundstück in attraktiver Wohnlage von Niederaichbach
- * Kein Bauzwang – flexibel nach Ihren individuellen Vorstellungen bauen
- * Vorhandene Planung als ideale Grundlage für Ihr Bauvorhaben
- * Bebauung mit freistehendem Einfamilienhaus und bis zu 2 Wohneinheiten möglich
- * Ruhiges, familienfreundliches Wohngebiet mit Spielplatz in unmittelbarer Nähe
- * Attraktive Gemeinde mit lebendigem Vereinsleben und hoher Lebensqualität
- * Wunderschöne Naherholungsmöglichkeiten sowie Rad- und Spazierwege in der Umgebung
- * Hervorragende Infrastruktur und schnelle Anbindung nach Landshut, Dingolfing sowie zur A92
- * Auch als Kapitalanlage interessant – Grundstücke in guten Wohnlagen sind langfristig wertstabil und bieten Entwicklungspotenzial
- * Seltene Gelegenheit, ein sofort bebaubares Grundstück in einer der gefragtesten Gemeinden der Region zu erwerben

Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Alles zum Standort

Das Grundstück befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet der beliebten Gemeinde Niederaichbach. Die gewachsene Nachbarschaft, die ruhige Umgebung und die hohe Lebensqualität machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die naturnah wohnen möchten.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Spielplatz, der das familienfreundliche Wohnumfeld ideal ergänzt. Darüber hinaus überzeugt Niederaichbach mit einem lebendigen Gemeindeleben, einem vielfältigen Vereinsangebot sowie zahlreichen Veranstaltungen, die den Ort besonders lebens- und liebenswert machen.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten. Die reizvolle Umgebung mit Spazier-, Rad- und Wanderwegen sowie die nahegelegenen Isarauen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und aktiven Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B15 sowie die Autobahn A92 ermöglichen kurze Wege nach Landshut, Dingolfing, Deggendorf, zum Flughafen München und in die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Niederaichbach verbindet die Ruhe eines familienfreundlichen Wohnortes mit einer zentralen und schnellen Erreichbarkeit – eine Kombination, die diese Gemeinde seit Jahren zu einem äußerst gefragten Wohnstandort macht.

Objektnummer: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26085081 - 84100 Niederaichbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com