Niederbergkirchen

Ein Haus wie ein Versprechen – Einfamilienhaus im Landhausstil mit Fernsicht und Raum zum Durchatmen

Objektnummer: 25338015

KAUFPREIS: 775.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 275,26 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 874 m²

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

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

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25338015
Wohnfläche	ca. 275,26 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1983
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	775.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	181.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Grundrisse

Badezimmer
Büro
Treppenaufgang
Flur
Kinderzimmer
Flur
Büro
Ankleide
Schlafzimmer
Balkon

Schlafzimmer
Duschbad
Treppenaufgang
Flur
Kinderzimmer

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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Ein erster Eindruck

Ein Ort, an dem das Herz zur Ruhe kommt und der Alltag in den Hintergrund tritt – dieses freistehende Einfamilienhaus in Niederbergkirchen vereint auf einzigartige Weise ländliche Idylle mit gehobener Wohnqualität. Auf einem ca. 874 m² großen, gut geschnittenen Grundstück thront das ca. 1983/84 erbaute Landhaus mit einer Wohnfläche von etwa 273 m² – ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet, sondern auch Atmosphäre und ein Gefühl von Geborgenheit.

Bei Eintreten des Hauses empfängt Sie eine weitläufige Diele, von der aus Büro und Gäste-WC erreichbar sind. Der offene Grundriss des Erdgeschosses schafft eine einladende, luftige Stimmung: Der lichtdurchflutete Essbereich mit großem Panoramafenster öffnet den Blick auf den sonnigen Garten mit Pool – hier genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden. Das angrenzende Wohnzimmer bietet viel Raum zum Ankommen und Wohlfühlen, während ein stilvoller Kachelofen an kühlen Tagen für behagliche Wärme sorgt. Die angrenzende Küche mit separatem Vorratsraum ist exklusiv und dennoch funktional durchdacht. Ein Ort, an dem gerne gekocht und gelebt wird.

Im Obergeschoss erwarten Sie helle, großzügige Räume mit einem offenen Flur, der Freiheit atmen lässt. Hier finden Sie zwei weitere Büroräume, ein Kinderzimmer, ein großes Schlafzimmer mit Ankleidebereich und Zugang zum Balkon, der sich über die gesamte Westseite des Hauses erstreckt, sowie ein komfortables Badezimmer – durchdacht für das Leben einer Familie oder eines Paares mit viel Platzbedarf. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Duschbad – ideal als Rückzugsort oder Gästezimmer.

Der luxuriöse Keller rundet das Wohlfühlangebot ab: Hier finden Sie einen großzügigen Hobbyraum, eine Waschküche mit Lagerraum, einen Fitnessraum, ein zusätzliches WC und einen Wellnessraum mit eigener Sauna – eine Oase der Entspannung mit Spa-Charakter, die Urlaubsgefühle weckt.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Eine breite Einfahrt führt über den überdachten Eingangsbereich zur Doppelgarage. Der liebevoll angelegte Garten erstreckt sich über drei Seiten des Hauses. Auf der Südseite lädt ein großer Pool zum Baden und Verweilen ein, während auf der gegenüberliegenden Seite ein idyllischer Gartenteich mit Holzdeck ein perfekter Rückzugsort zum Träumen und Abschalten ist.

Die Lage ist ebenso ideal wie charmant: Ruhig im Ortskern von Niederbergkirchen

gelegen, mit atemberaubendem Bergblick und kurzen Wegen nach Mühldorf oder Neumarkt-Sankt Veit, erleben Sie hier ein perfektes Zusammenspiel aus zentral und doch abgeschieden – ein seltenes Gut in der heutigen Zeit.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Lebensgefühl. Ein Ort, an dem man ankommt, verweilt und immer wieder aufs Neue staunt. Lassen Sie sich verzaubern.

Lassen Sie sich vom einzigartigen Urlaubsflair dieses Wohntraums begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für einen Besichtigungstermin!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

https://tour.ogulo.com/yS3W

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Ausstattung und Details

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):
https://tour.ogulo.com/yS3W

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Alles zum Standort

Niederbergkirchen – Ein harmonisches Leben zwischen sanfter Naturidylle und urbaner Nähe

Eingebettet in das malerische Hügelland Oberbayerns, zwischen den lieblichen Flusstälern von Rott und Isen, liegt Niederbergkirchen – eine Gemeinde, die wie geschaffen ist für alle, die das Leben in Balance schätzen. Hier trifft ländliche Ruhe auf eine reizvolle Naturlandschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern, die zum Durchatmen und Krafttanken einladen.

Trotz seiner ländlichen Prägung ist Niederbergkirchen ein Ort voller lebendiger Nähe: Nur wenige Kilometer trennen es von den lebendigen Zentren Mühldorfs und Neumarkt-Sankt Veits, während der nahe Autobahnanschluss Mühldorf-Nord (A94) München, Passau und zahlreiche weitere Metropolen schnell erreichbar macht. Diese hervorragende Anbindung öffnet Türen zu beruflichen Chancen, kulturellen Highlights und einem facettenreichen Leben.

In Niederbergkirchen verschmelzen familiäre Geborgenheit und eine moderne Infrastruktur auf besondere Weise. Ein Kindergarten, eine gut ausgestattete Grundschule sowie ein charmanter Selbstbedienungs-Dorfladen garantieren eine komfortable Grundversorgung – ein sicheres Fundament für Familien, Paare und all jene, die Ruhe und Gemeinschaft suchen. Wirtschaftlich profitiert die Gemeinde von der aufstrebenden Region Mühldorf am Inn. Gut erschlossene Gewerbegebiete, exzellente Verkehrsanbindungen und ein leistungsfähiger Güterbahnhof bieten Unternehmen aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung beste Voraussetzungen, um zu wachsen und zu gedeihen.

Doch Niederbergkirchen ist mehr als ein wirtschaftlicher Standort: Es ist ein Ort, der mit seiner sanften Hügellandschaft zu Freizeit, Erholung und Abenteuer einlädt. Ob Wanderungen durch blühende Wiesen, Radtouren entlang idyllischer Pfade oder sportliche Aktivitäten wie Segelfliegen und Fallschirmspringen – die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite. Und mit dem nahegelegenen Inn, dem Chiemsee und den majestätischen Alpen liegen faszinierende Ausflugsziele nur einen Steinwurf entfernt. Bildung wird in der Region großgeschrieben – vom Kindergarten bis zur Technischen Hochschule Rosenheim mit praxisorientierten Studiengängen. So wachsen hier Generationen heran, die Tradition und Innovation harmonisch miteinander verbinden.

Niederbergkirchen – ein Ort, der mit seiner bezaubernden Landschaft, der lebendigen Gemeinschaft und der idealen Lage Herzen berührt. Ein Lebensmittelpunkt für Menschen, die in einer Welt voller Hektik eine Oase der Ruhe und zugleich den Puls der Zeit suchen.

Objektnummer: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 181.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com