

Niederviehbach / Oberviehbach

Light, air & landscape – your new home on the edge of the village

Property ID: 25085080

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.104 m²

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

At a glance

Property ID	25085080
Living Space	ca. 220 m²
Roof Type	Pitched roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2003
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 120 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	96.93 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN

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.

Capital
REALTY AWARD
TOP-Makler Landshut
★★★★★
Beste Makler von Poll Immobilien

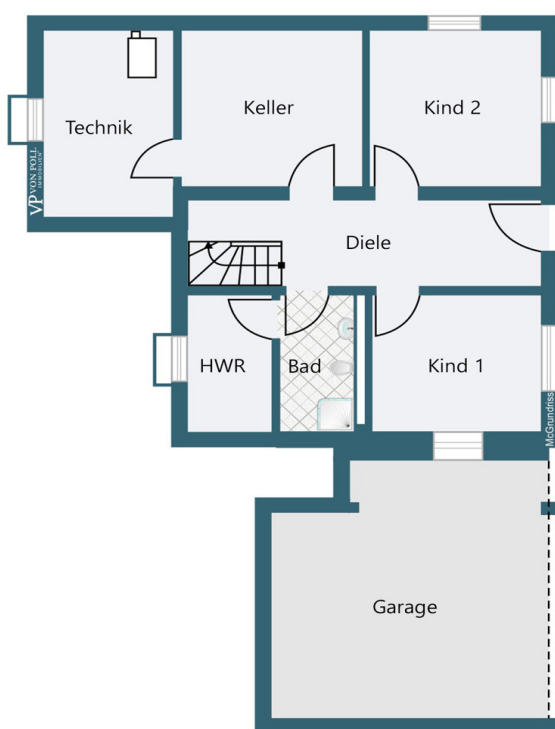
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
09/2025
Beste Technologieintegration
Neuzeitigste Ausstattung

F&ZUS
TOP
NATIONALE
AUFGABEN
2025
VON POLL IMMOBILIEN
BESTE IMMOBILIEN

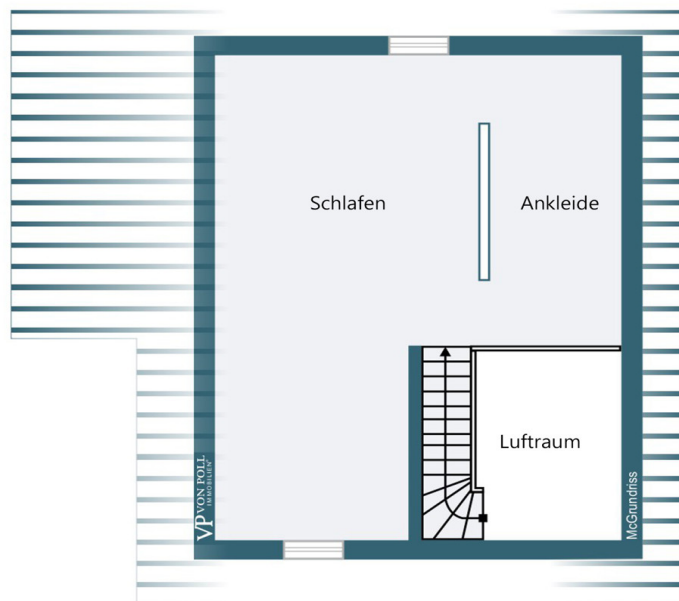
www.von-poll.com/landshut

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

A first impression

Living with Character – Stylish Family Home with Panoramic Views. On the quiet outskirts of the village of Oberviehbach, nestled in the picturesque Lower Bavarian hills, lies this exceptional detached house – a true home for families seeking something special. Situated on over 1,100 m² of land, the property combines classic construction with modern architecture: The well-designed extension with its flat roof and expansive windows adds contemporary touches and opens up views of the surrounding greenery. With approximately 220 m² of living space spread over three floors, the house offers ample room to live and feel at home: Four bedrooms, three bathrooms, an open-plan living and dining area with an integrated kitchen, as well as several terraces, a large roof terrace, and a balcony create a harmonious living environment – thoughtfully designed, spacious, and inviting. The construction combines a solidly built original structure with charming wood accents and a modern, solidly constructed extension. An efficient wood pellet heating system with underfloor heating ensures comfortable warmth. The existing windows are made of high-quality, double-glazed, insulated glass (wood), while the extension features modern, triple-glazed PVC windows – complemented by a central ventilation system for a consistently pleasant indoor climate. The lovingly landscaped garden with its garden shed invites relaxation, play, and gardening. A total of six parking spaces are available – including two garages, two carports, and two open spaces – ideal for families with multiple vehicles or those needing extra parking. A home with character – thoughtfully designed, well-maintained, and in a unique location. For families who appreciate an authentic living experience and a quality of life close to nature.

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Details of amenities

Highlights auf einen Blick:

- * Ruhige Dorfrandlage mit freiem Blick ins Grüne
- * Großzügiges Grundstück mit über 1.100?m² Fläche
- * Ca. 220?m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- * Moderner Anbau in Massivbauweise mit Flachdach
- * Pelletheizung mit Fußbodenheizung
- * Zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- * Große Dachterrasse mit Weitblick
- * Mehrere Terrassen & Balkon
- * Gartenhaus & liebevoll gestalteter Naturgartenbereich
- * Sechs Stellplätze (2 Garagen, 2 Carports, 2 Freiplätze)
- * Drei Bäder – ideal für Familien oder Mehrgenerationen
- * Böden: Parkett, Fliesen, Kork
- * Wohnkonzept mit viel Licht, Raum und natürlichem Charme

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

All about the location

Lage – Am ruhigen Dorfrand mit Weitblick ins Grüne

Diese Immobilie liegt in Oberviehbach, einem Ortsteil der Gemeinde Niederviehbach im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau – eingebettet in eine malerische Hügellandschaft, die ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit vereint. Das gepflegte Wohngebiet grenzt direkt an weite Felder und Wiesen, sodass sich das Haus am ruhigen Dorfrand in herrlich unverbaubarer Aussichtslage präsentiert – perfekt für alle, die Natur, Rückzug und Familienleben schätzen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Kindergarten, Grundschule, Sportplätze und kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen, Supermärkte, Ärzte und alles, was man im Alltag braucht, sind in wenigen Minuten in Niederviehbach, Wörth a.d. Isar oder der nächstgrößeren Stadt Dingolfing erreichbar. Die Verkehrsanbindung über die B11 sowie zur A92 (Landshut–Deggendorf) ist hervorragend – in rund 20 Minuten ist man in Landshut, in ca. 10 Minuten bei BMW in Dingolfing, der nächste Bahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet viel Raum für Freizeit und Natur: Rad- und Wanderwege, kleine Seen und Naherholungsflächen sind direkt vor der Haustür – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und ein naturnahes Umfeld legen.

Kurzum: eine Lage mit viel Lebensqualität – ländlich, aber nicht abgelegen. Ein Zuhause mit Raum zum Durchatmen, mitten im Grünen, und dennoch mit allem in Reichweite, was das tägliche Leben angenehm macht.

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.93 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com