

Niederviehbach

# Your retreat in nature – architecture, comfort and tranquility perfectly combined.

*Property ID: 25085087*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.028 m<sup>2</sup>

Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

-  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: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## At a glance

Property ID	25085087	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 215 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2020		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Geothermal energy	Final Energy Demand	23.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.03.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Geo Thermal	Year of construction according to energy certificate	2019

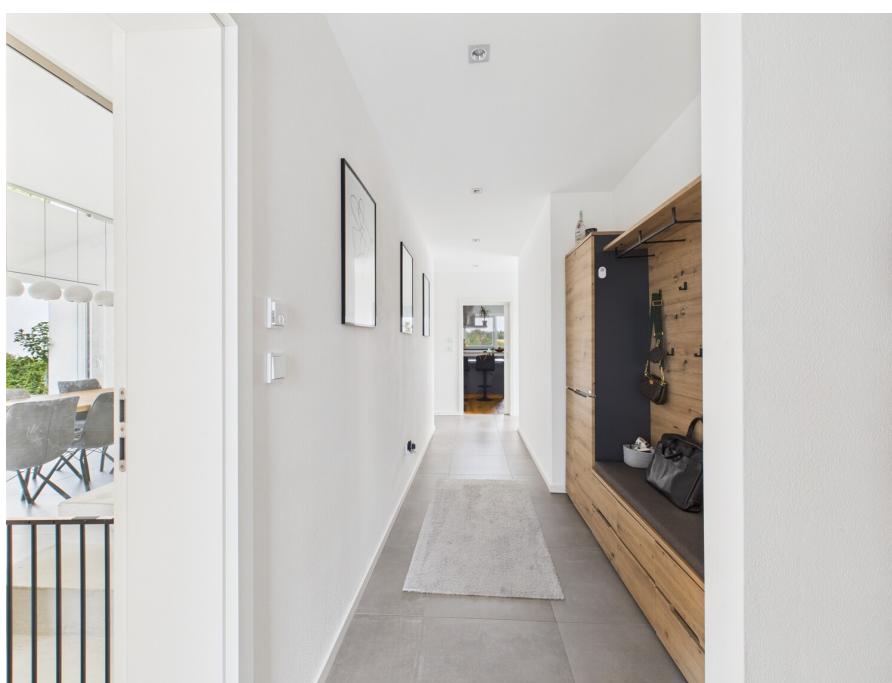
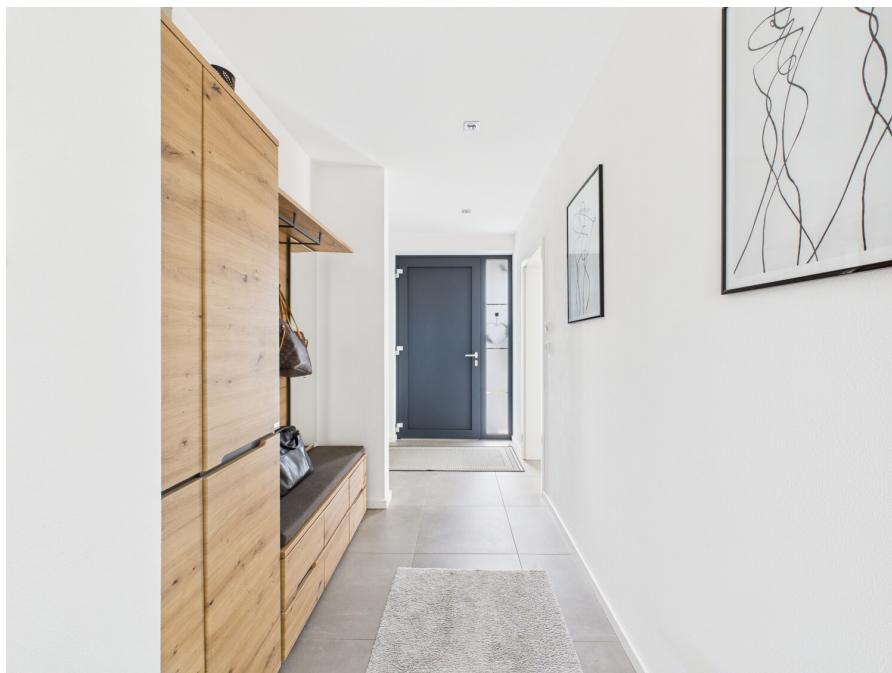
Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



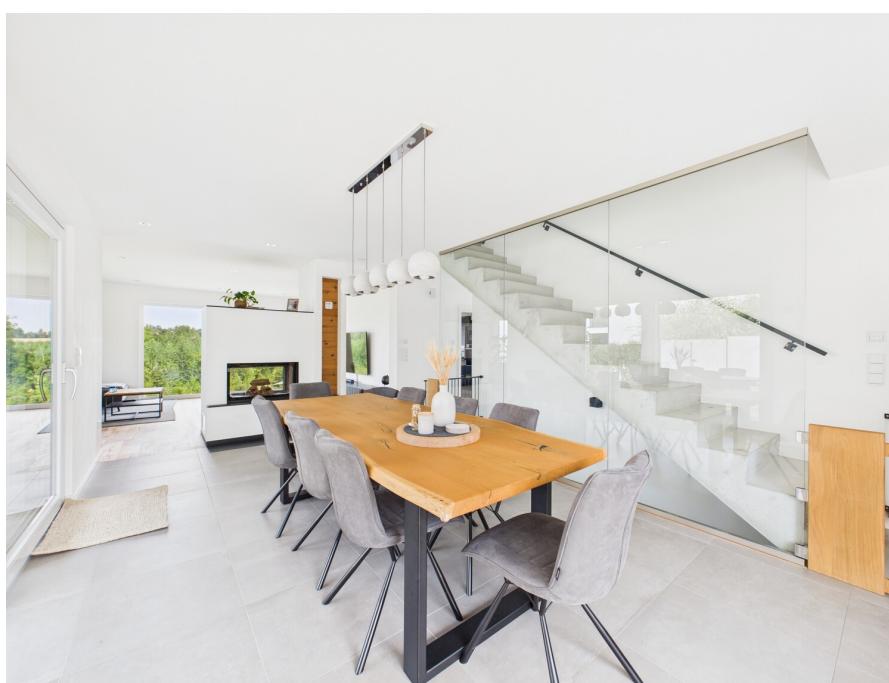
Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



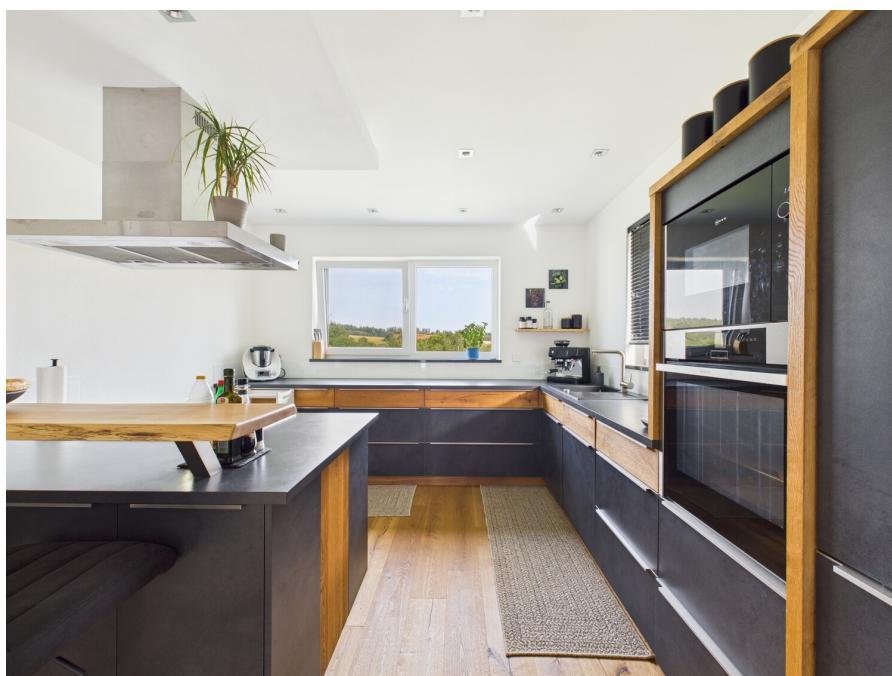
Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



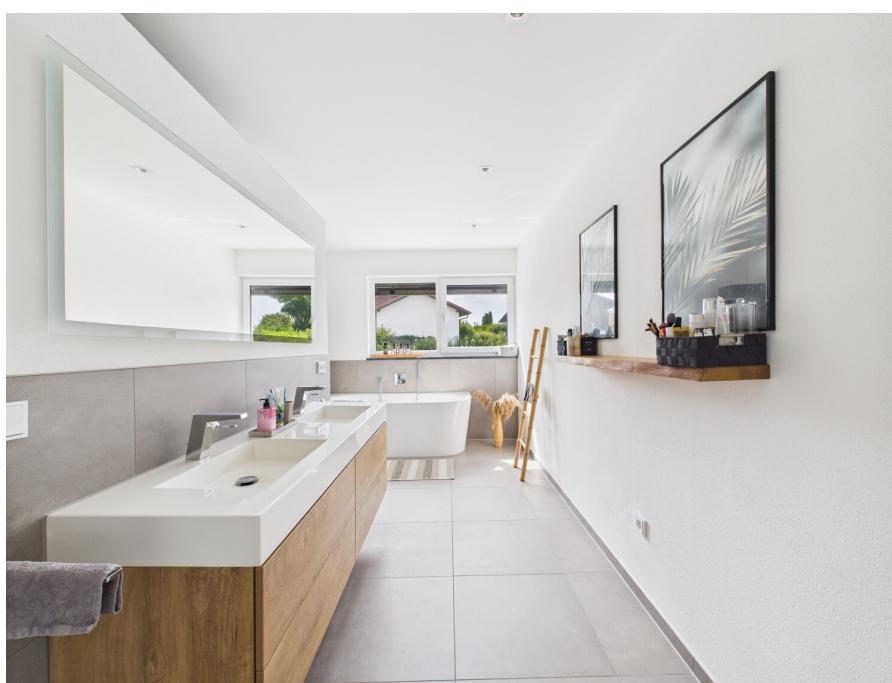
Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



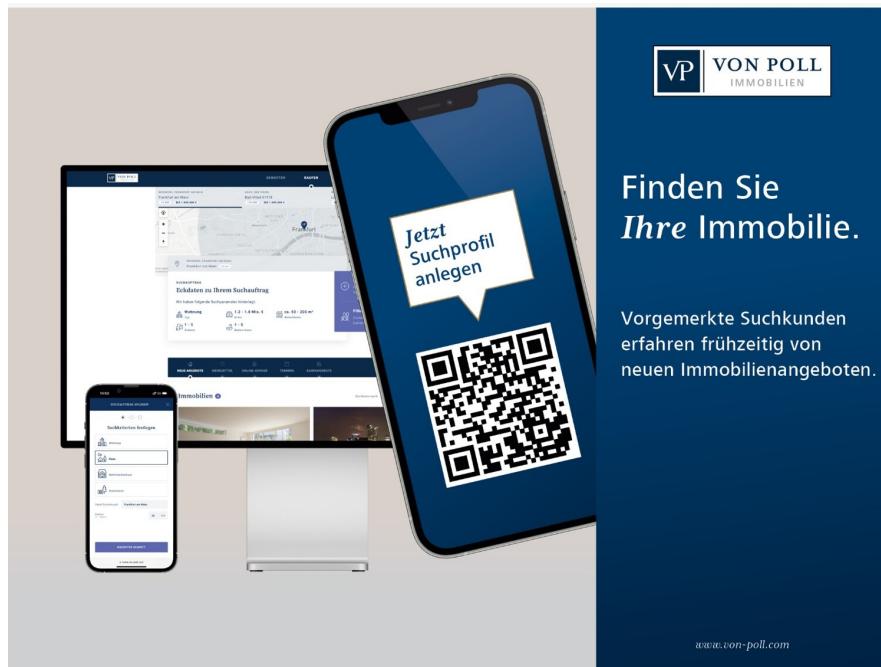
Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP 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.

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

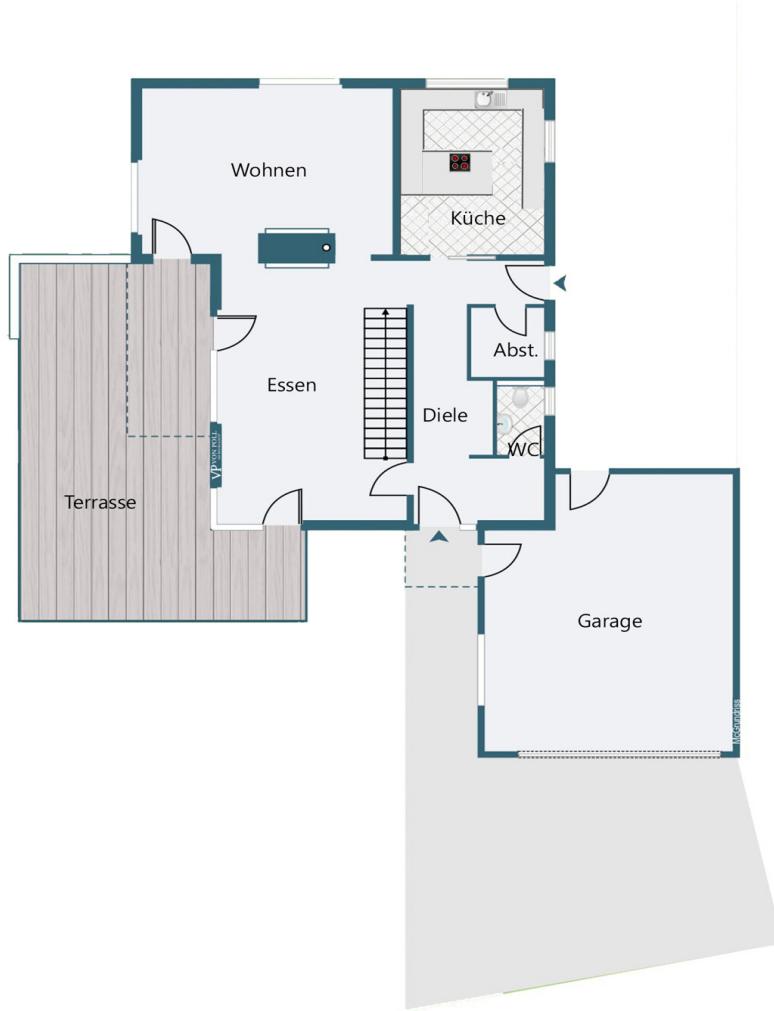
**Capital**  
MAILER-KOMPASS  
BRUNN  
Top-Makler Landshut  
★ ★ ★ ★ ★  
von Poll Immobilien

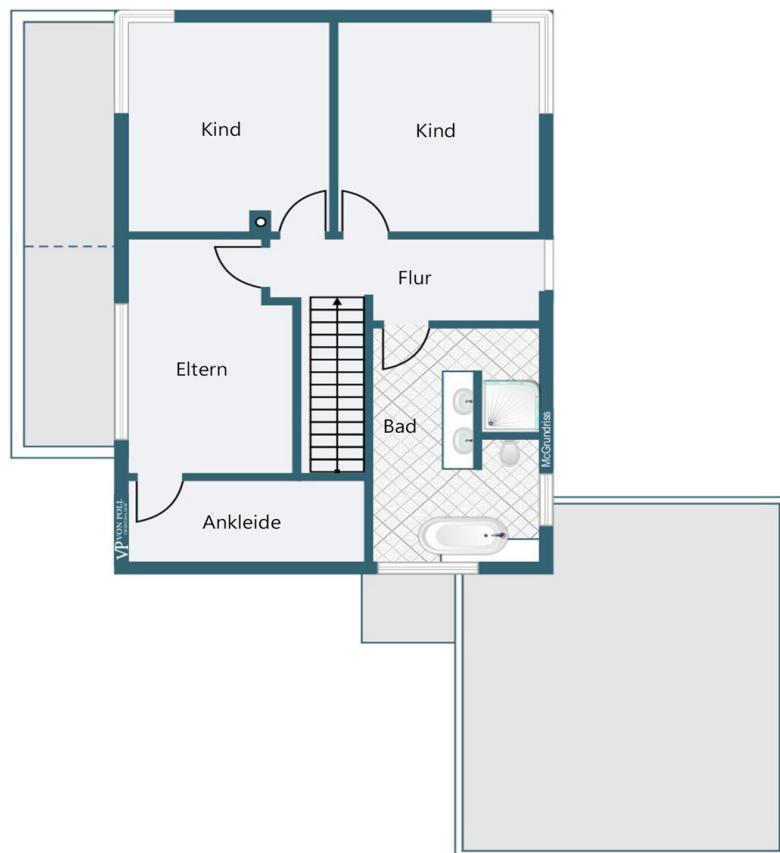
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

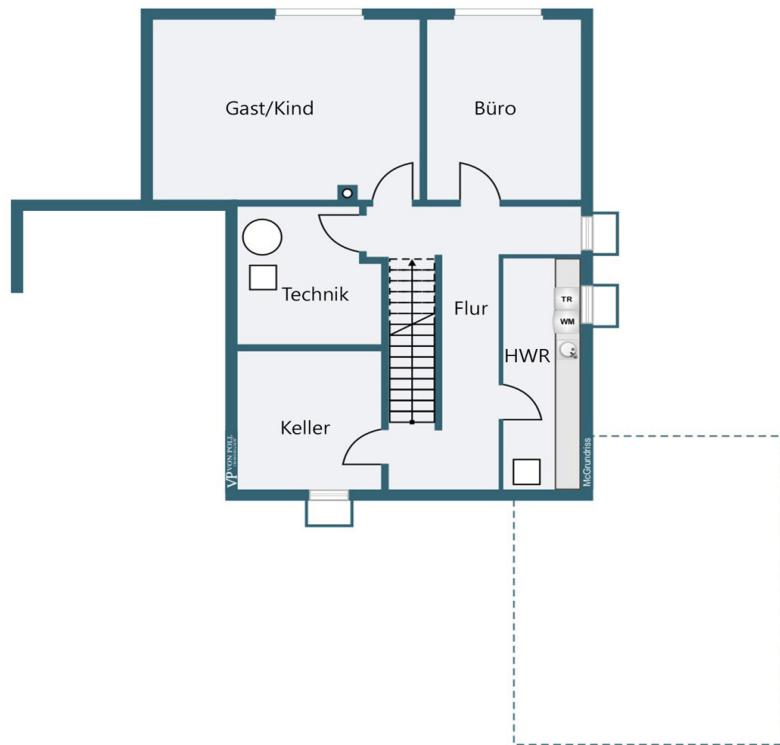
**FOCUS**  
TOP  
FACHMÄRKE  
ABSEHRER  
2025  
von Poll Immobilien

Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## 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: 25085087 - 84183 Niederviehbach**

## A first impression

Modern living on the edge of the village – where architecture meets nature. On the idyllic outskirts of Oberviehbach, this detached house, built in 2020, presents itself as a true gem for discerning living. Nestled in a quiet, secluded neighborhood and surrounded by lush greenery, it combines modern living comfort with a natural lifestyle. The approximately 215 m<sup>2</sup> of living space extends over three floors and offers ample room for the whole family. With six rooms, including four bedrooms, a guest WC, and a stylish bathroom, the house fulfills the highest standards of living. Large, floor-to-ceiling windows flood the interior with natural light and offer views of the spacious garden with over 1,028 m<sup>2</sup> of land. The interior features a clean, high-quality architectural design: an elegant fitted kitchen, a fireplace for cozy evenings, modern bathrooms, and triple-glazed windows ensure upscale living. The house has a partial basement, providing plenty of storage space. Heating is provided sustainably via geothermal energy, supplemented by wood – the energy certificate confirms the excellent efficiency class A+ with a final energy consumption of just 23.6 kWh/(m<sup>2</sup>a). The outdoor areas invite you to relax: Two sunny terraces and a stylishly landscaped garden with a lounge area make the outdoor space a true highlight. Two garages and two outdoor parking spaces are available for vehicles. This house combines modern architecture with a feel-good atmosphere and offers privacy, a connection to nature, and a valued neighborhood. An ideal home for families or couples seeking stylish living in a quiet location – yet appreciating proximity to Landshut and major transport routes.

**Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach**

## Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Baujahr 2020 – neuwertiger Zustand
- \* Ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 1.028 m<sup>2</sup>
- \* Exponierte Lage am Dorfrand von Oberviehbach
- \* 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- \* Lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern
- \* Kamin im Wohnbereich für gemütliche Stunden
- \* Moderne Einbauküche inklusive
- \* Energieeffizienzklasse A+ (Erdwärme + Holz)
- \* Endenergiebedarf nur 23,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- \* Zwei sonnige Terrassen und gepflegter Garten
- \* Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze
- \* Teilunterkellert mit viel Stauraum
- \* Ruhige Nachbarschaft, naturnah und familienfreundlich

**Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach**

## All about the location

Dieses Einfamilienhaus liegt am idyllischen Dorfrand von Niederviehbach, Ortsteil Oberviehbach, und verbindet Ruhe, Naturverbundenheit und eine intakte Nachbarschaft mit optimaler Erreichbarkeit. Die exponierte Lage sorgt für Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick ins Grüne – perfekt für alle, die Wohnen mit Lebensqualität schätzen.

Die Gemeinde Niederviehbach überzeugt durch ihre gewachsene Infrastruktur und ein aktives Vereinsleben. Kindergarten, Grundschule, Sportvereine und Dorffeste prägen das familiäre Umfeld und machen den Ort besonders attraktiv für Familien. Für den täglichen Bedarf finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in kurzer Entfernung.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Über die nahegelegene B11, B15 neu sowie die Autobahn A92 sind die Städte Dingolfing, Landshut und München schnell erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Pendler als auch für alle, die die Nähe zu größeren Städten schätzen, ohne auf die Ruhe einer ländlichen Umgebung verzichten zu wollen.

Die umgebende Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren entlang der Isarauen, Bade- und Erholungsmöglichkeiten in den nahegelegenen Seen oder Wintersport im Bayerischen Wald. Gleichzeitig laden die umliegenden Wälder und Felder direkt vor der Haustür zum Entspannen ein.

Kurzum: Ein Ort, der die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Anbindung bietet – ideal für Familien, Paare und alle, die ein modernes Zuhause im Grünen suchen.

**Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 23.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach**

## 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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