

Niederviehbach

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

Property ID: 25085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.028 m²

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 |
| Living Space | ca. 215 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2020 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

| | |
|-----------------------|--|
| Purchase Price | 995.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 80 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |

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/m²a |
| Energy certificate valid until | 10.03.2034 | Energy efficiency class | A+ |
| Power Source | Geo Thermal | Year of construction according to energy certificate | 2019 |

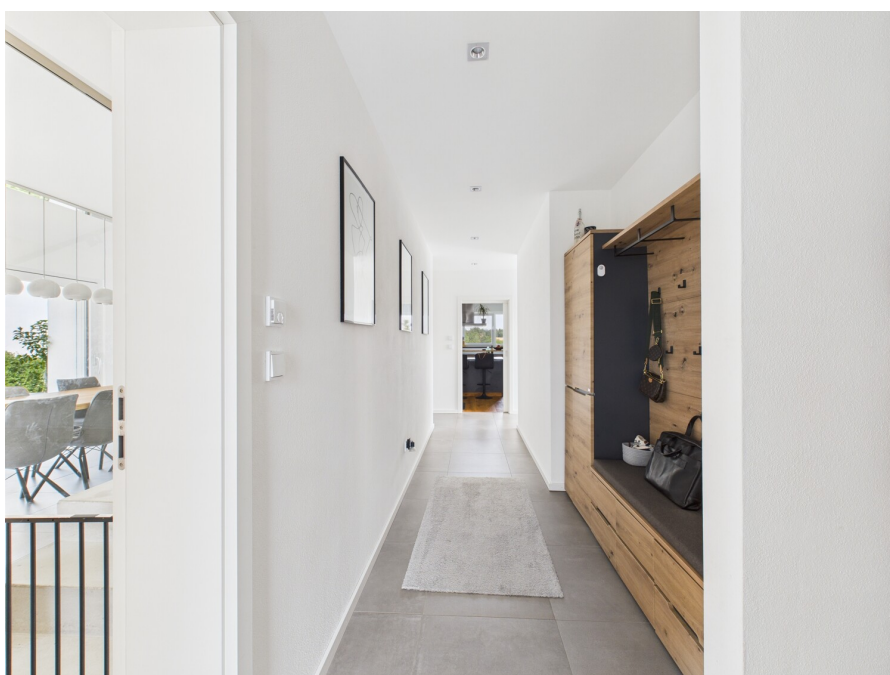
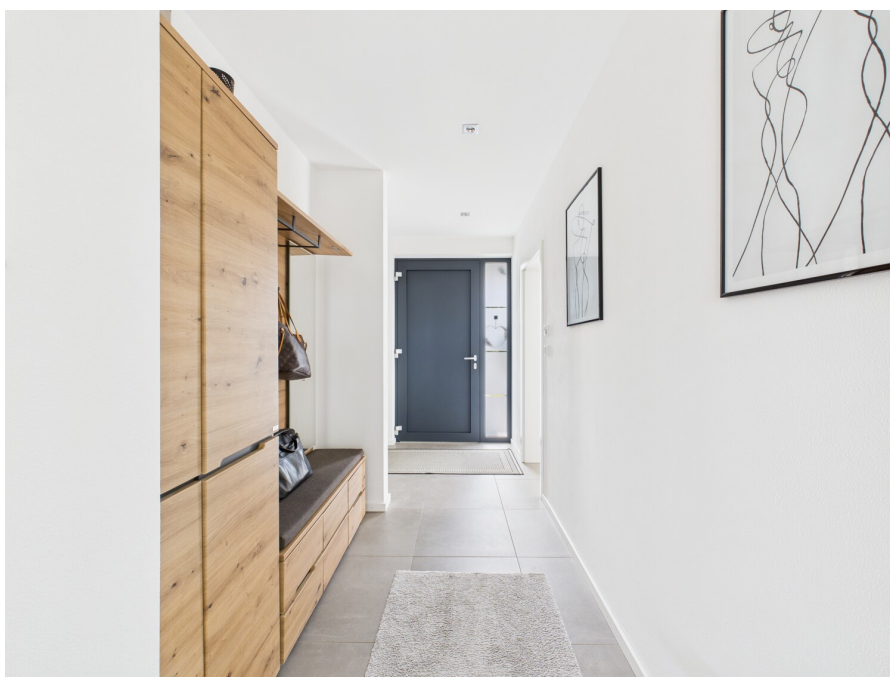
Property ID: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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

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

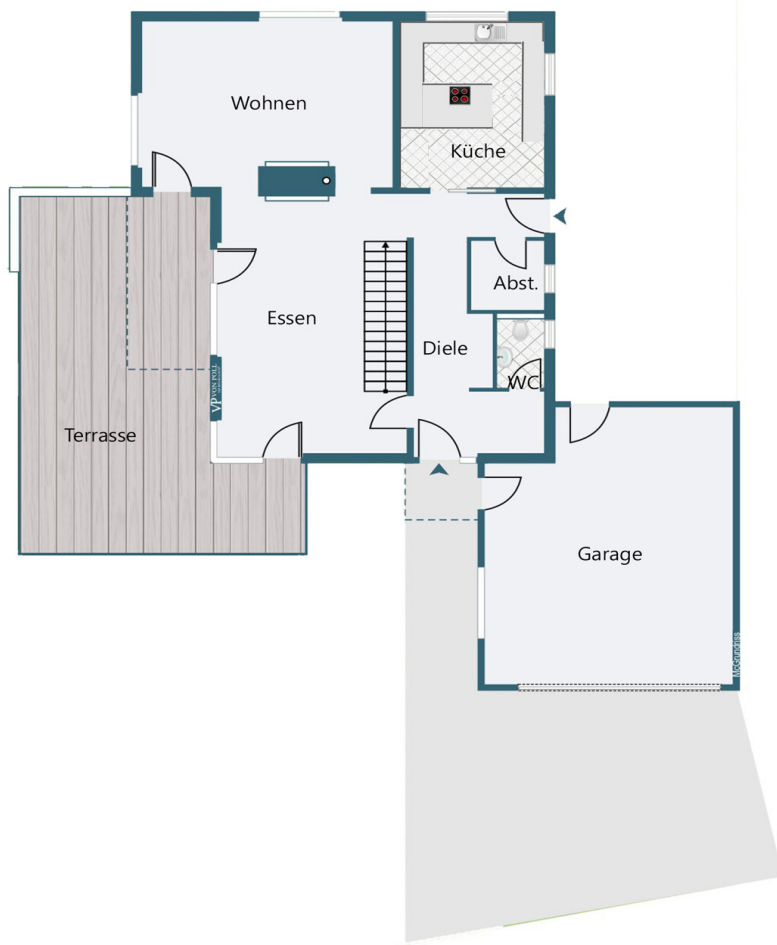
Capital
REALTY AWARD
TOP-Makler Landshut
★★★★★
Beste Makler von Poll Immobilien

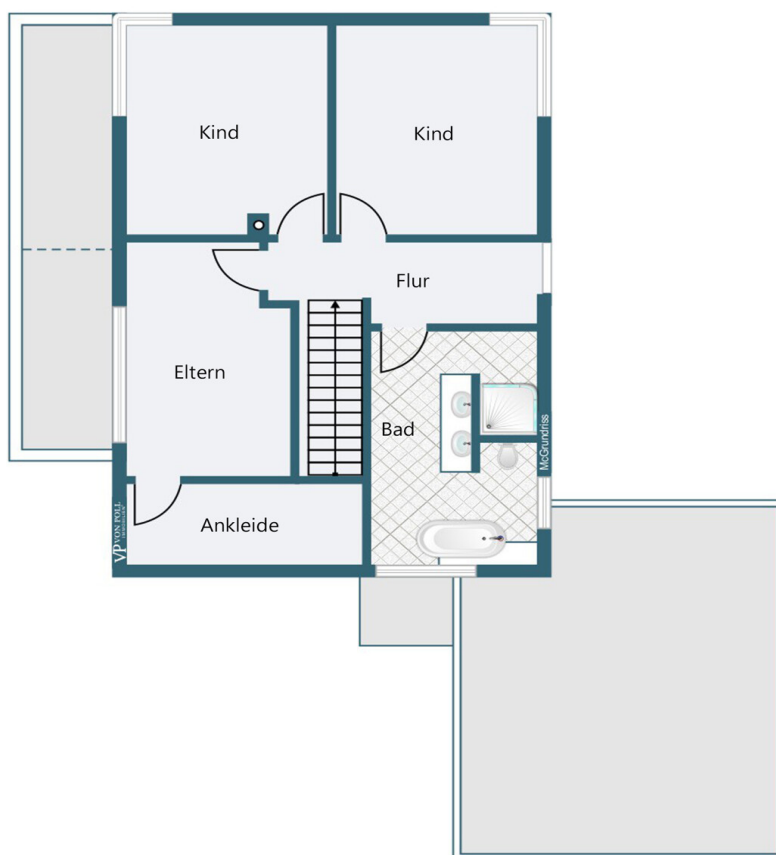
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
09/2025
Beste Technologieintegration
Neuzeitigste Ausstattung

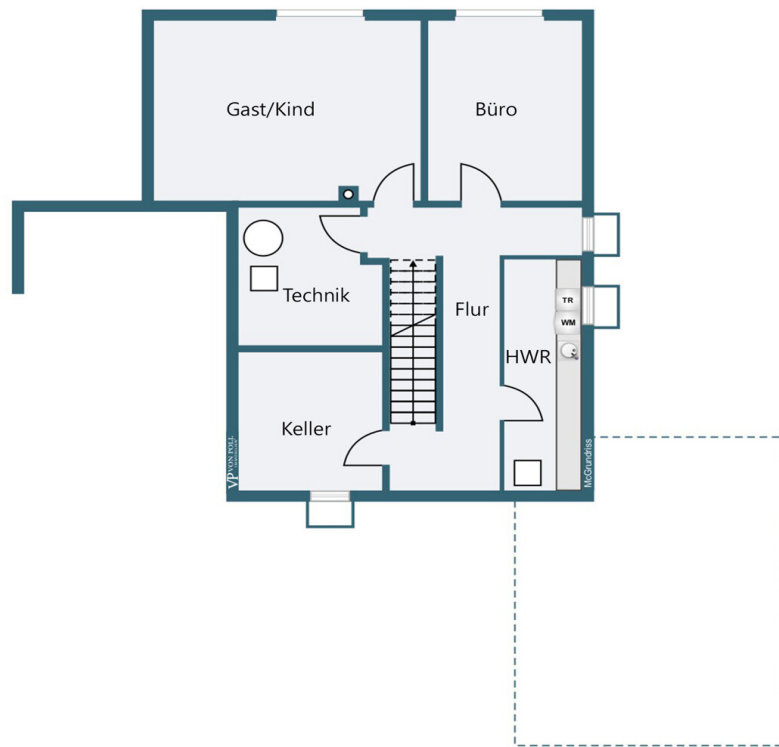
F&ZUS
TOP
NATIONALER
AUSGEZEHNTER
2025
von Poll Immobilien
BESTE IMMOBILIEN

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 m² 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 m² 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/(m²a). 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 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- * Großzügiges Grundstück mit ca. 1.028 m²
- * 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/(m²a)
- * 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, B15neu 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 23.60 kwh/(m²*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 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: 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com