

Niederviehbach

Herrlicher Blick über den traumhaften Garten! Tolles Architektenhaus in Höhenlage von Niederviehbach

Property ID: 25085103

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158,27 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.283 m²

Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

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

Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

At a glance

Property ID	25085103
Living Space	ca. 158,27 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	490.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	82.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



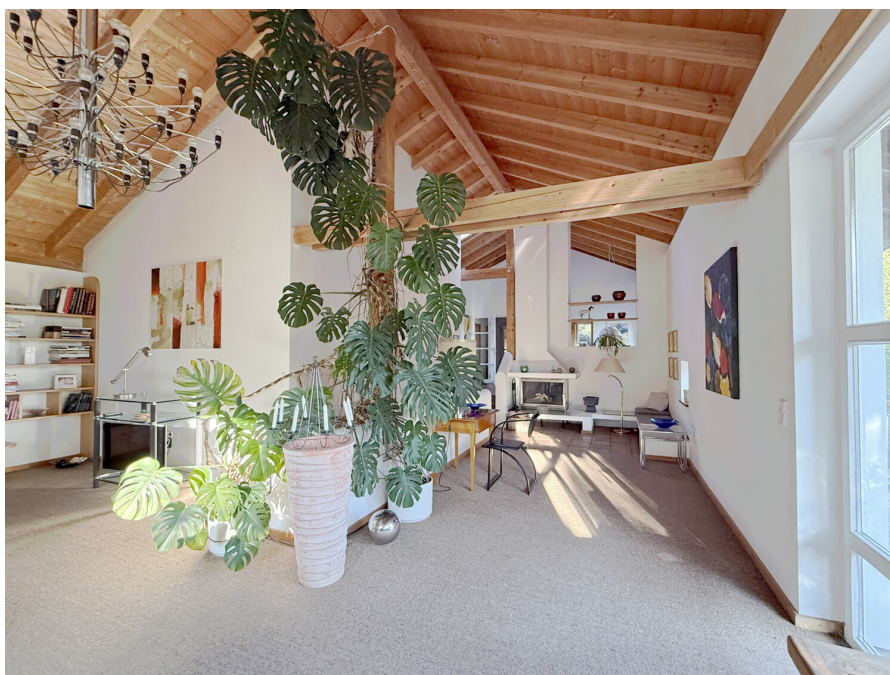
Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinigen Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Floor plans

Image not found or type unknown

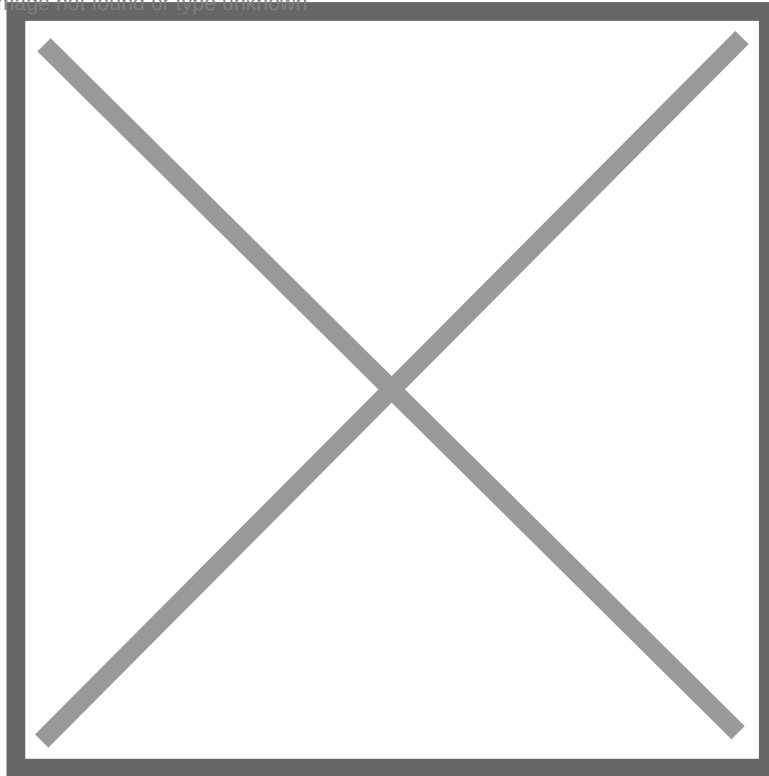
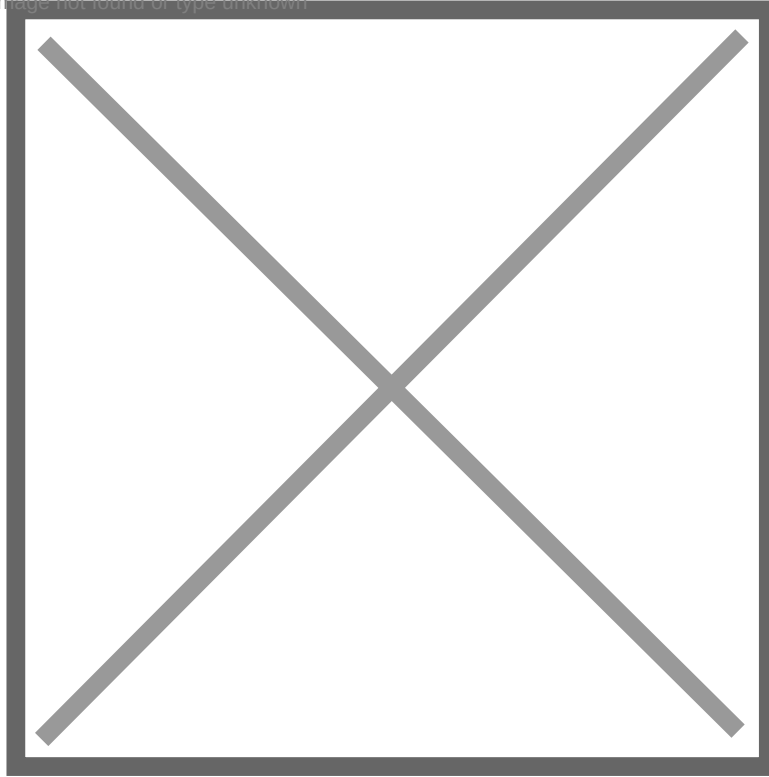


Image not found or type unknown



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: 25085103 - 84183 Niederviehbach

A first impression

Herrlicher Blick über den traumhaften Garten!

Gepflegtes Architektenhaus in ruhiger Höhenlage von Niederviehbach!

Ein außergewöhnliches Refugium in leichter Hanglage, das mit architektonischem Charme, lichtdurchfluteten Räumen und einem Hauch von Eleganz begeistert. Das im Jahr 1986 errichtete Haus präsentiert sich auf rund 160 m² Wohnfläche als ein Ort der Ruhe und Inspiration – wahlweise als stilvolles Wohnhaus oder idyllisches Ferienhaus nutzbar.

Der großzügige Grund von 1.283 m² öffnet sich in herrlicher Südwestlage mit weiten Ausblicken über die Landschaft. Harmonisch belegt mit Fliesen und Lärchenholz entfalten sich weitläufige Terrassen- bzw. Balkonflächen, auf denen Sonne und Abendstimmung gleichermaßen verzaubern. Ein Teich spiegelt den Himmel, während üppiges Grün Geborgenheit schenkt.

Im Inneren verströmen terracottafarbene Steinböden, hochwertige Teppiche und feines Laminat eine warme Atmosphäre. Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sowie im Bad schafft behaglichen Komfort. Ein schöner Kamin mit Sichtfenster und ein Kachelofen sorgt für wohlige Winterabende, während großzügige Holzfenster mit Zweifachverglasung Helligkeit und Naturverbundenheit betonen.

Der durchdachte Grundriss integriert Sauna und zwei Wohnräume im Untergeschoß – perfekt für Entspannung und kreative Stunden. Eine passende Einbauküche rundet das Ensemble ab. Die Einzelgarage im mit Granit gepflasterten Hof, eine Ölzentralheizung und solide Bauweise – Ziegelunterbau mit hochwertigem Holzaufbau – garantieren Werthaltigkeit und Langlebigkeit.

Ein Haus voller Charakter, das Wärme, Stil und Natur zu einer harmonischen Einheit verbindet – ein besonderes Zuhause in sonniger Höhenlage, geschaffen für Menschen mit Sinn für Ästhetik und Lebensqualität.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

All about the location

Das wunderschöne Anwesen am Weinberg 25 in Niederviehbach liegt in ruhiger Hanglage über dem idyllischen Vilstal und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahe A92 erreicht man schnell München oder Deggendorf, und auch Busverbindungen in Richtung Dingolfing und Landshut sind vorhanden. Die Bahnhöfe in Wörth an der Isar und Dingolfing sorgen zusätzlich für eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Die ärztliche Versorgung ist durch Hausärzte im Ort und in den Nachbargemeinden gesichert, während in Dingolfing und Landshut ein breites Facharzt- und Klinikangebot zur Verfügung steht.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort mit Supermarkt, Bäcker und Metzger; in Dingolfing gibt es zudem zahlreiche Fachgeschäfte, größere Supermärkte und Baumärkte.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren entlang der Isar und des Stausees, ein reges Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Schützenvereinen sowie Tennis- und Fußballplätze im Ort. Ein besonderes Ereignis ist der traditionelle „Kirta“, der Kirchweihstag, der jedes Jahr tagelang mit einem großen Fest gefeiert wird.

In nur wenigen Minuten ist man in Dingolfing, einer lebendigen Stadt mit zahlreichen Vereinen, kulturellen Angeboten und dem beliebten Freizeit- und Erlebnisbad „Caprima“ mit Rutschen, Sauna und Außenbereich. Cafés, Restaurants und eine charmante Innenstadt laden zum Verweilen ein. Insgesamt verbindet die Lage ländliche Ruhe mit der Nähe zu städtischen Angeboten und einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Property ID: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 82.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
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: 25085103 - 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