

Waldkraiburg / Niederndorf

# Sunny and spacious building plot in an attractive and absolutely quiet location

*Property ID: 24338011*



**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LAND AREA: 1.610 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

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

Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## At a glance

Property ID	24338011	Purchase Price	449.000 EUR
Available from	15.07.2025	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

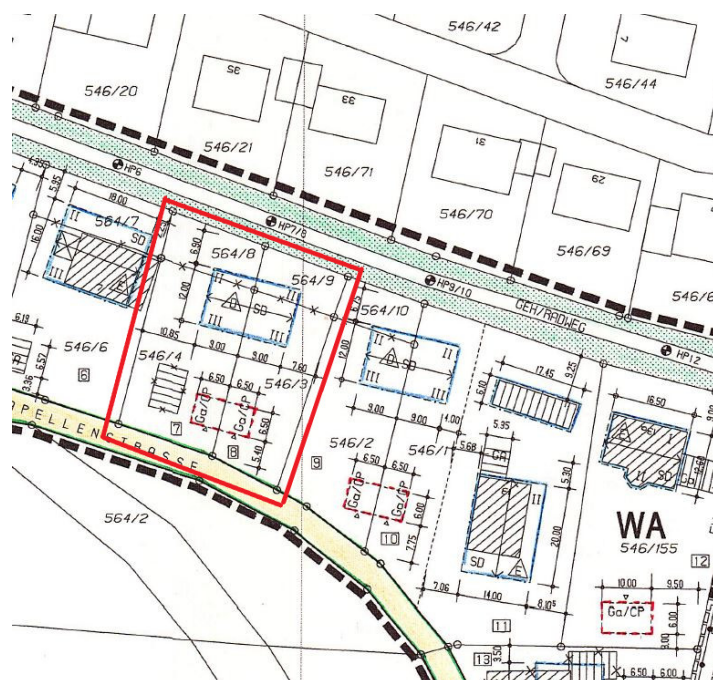
## The property





Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## The property





Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## The property





Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## The property





Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## The property





Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## A first impression

On the outskirts of Niederndorf, a district of the town of Waldkraiburg, opposite the romantic market town of Kraiburg am Inn, lies this idyllic, fully serviced building plot, surrounded by lush greenery and offering stunning views. The road leading to the property is a cul-de-sac with a turning circle and no through traffic. The tranquil district of Niederndorf is nestled in the charming natural landscape along the Alpine river Inn and offers a high recreational value amidst diverse terrain with meadows and floodplains. Furthermore, its convenient location with easy access to Waldkraiburg, Kraiburg, Mühldorf, and of course Munich is a definite advantage. The A94 motorway is just under 7 km away, and the state capital of Munich can be reached in only 45 minutes. Realize your dream of owning your own property in this pleasantly quiet, family-friendly, and above all, beautifully natural setting, built entirely according to your own vision. Anyone who appreciates tranquility amidst nature with stunning views, yet doesn't want to forgo proximity to urban infrastructure, will find this the perfect place. Key facts at a glance: + Plot size approx. 1,610 m<sup>2</sup> (Plot 1 – 882 m<sup>2</sup> and Plot 2 – 728 m<sup>2</sup>) + Development permitted according to the legally binding supplementary zoning regulations of 2003 (last amended in 2005) + "General residential area" according to § 4 BauNVO (German Building Code) + Building density: + Site coverage ratio (GRZ) 0.4 (Garages, carports, parking spaces, conservatories, ancillary structures, and driveways are not included in the calculation). + Floor area ratio (FAR) 0.8 + Only semi-detached houses with one apartment per half permitted + Three full stories with a wall height of 8.7 m permitted on the valley side + Otherwise, a maximum of two full stories with a wall height of 6.2 m permitted + Developed + Pure nature and idyllic views + Wonderfully quiet location on the edge of town + ... Further information and details can be found in the legally binding supplementary regulations. We will gladly send you these after initial written contact.

Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## All about the location

Niederndorf ist ein wunderschöner kleiner Gemeindeteil der Stadt Waldkraiburg. Das idyllische Dorf selbst besticht durch seine märchenhafte Natur mit vielen Spazierwegen. Mitten in Niederndorf befindet sich auch eine kleine Hofkapelle, die erst vor wenigen Jahren renoviert wurde und bereits auf eine 240-jährige Geschichte zurückblickt. Umgeben von paradiesischer Natur rund um den Alpenfluss Inn mit abwechslungsreichen Wiesenlandschaften, beeindruckenden Wäldern und weiten Feldern bietet Niederndorf ideale Voraussetzungen für alle Natur- und Wanderfreunde. Aber auch die charmanten Städtchen, die das Dorf umgeben, sind einen Besuch wert. Auf der anderen Seite des Inns liegt die charmante Marktgemeinde Kraiburg am Inn mit knapp 4.000 Einwohnern. Hier haben Sie die Möglichkeit, durch den mittelalterlichen Markt Kraiburg zu schlendern und die typischen historischen Gebäude sowie den romantischen Marktplatz zu bewundern. Außerdem gibt es in Kraiburg ein wunderschönes Naturerlebnisbad sowie eine Grundschule und einen Kindergarten. Nur wenige Minuten in die andere Richtung liegt das malerische Pfarrdorf Pürten. Der Ort ist ebenfalls ein Stadtteil von Waldkraiburg und gliedert sich in das Oberdorf mit der imposanten Pfarr- und Wallfahrtskirche und das Unterdorf. Beide Ortsteile liegen am Rand einer Niederterrasse des Inns und bilden zusammen ein charmantes Ortsbild. Ein kleines Stück weiter befindet sich die Stadt Waldkraiburg. Diese bietet eine hervorragende Nahversorgung, denn neben Einrichtungen für den täglichen Bedarf finden sich hier verschiedene Schulformen, Kindergärten sowie Arzt Häuser und Banken. Sogar ein Multiplexkino ist vorhanden. Darüber hinaus bietet das Kulturzentrum der Stadt Waldkraiburg eine Vielzahl von Veranstaltungen wie Theateraufführungen, Konzerte und vieles mehr. Waldkraiburg bietet zudem eine hervorragende Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt München. So ist München sowohl mit dem Zug über den nahegelegenen Bahnhof Ampfing als auch mit dem Auto über die A 94 in ca. 40 Minuten bequem zu erreichen.

Interessiert? Dann stellen Sie bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Property ID: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## Other information

**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: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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