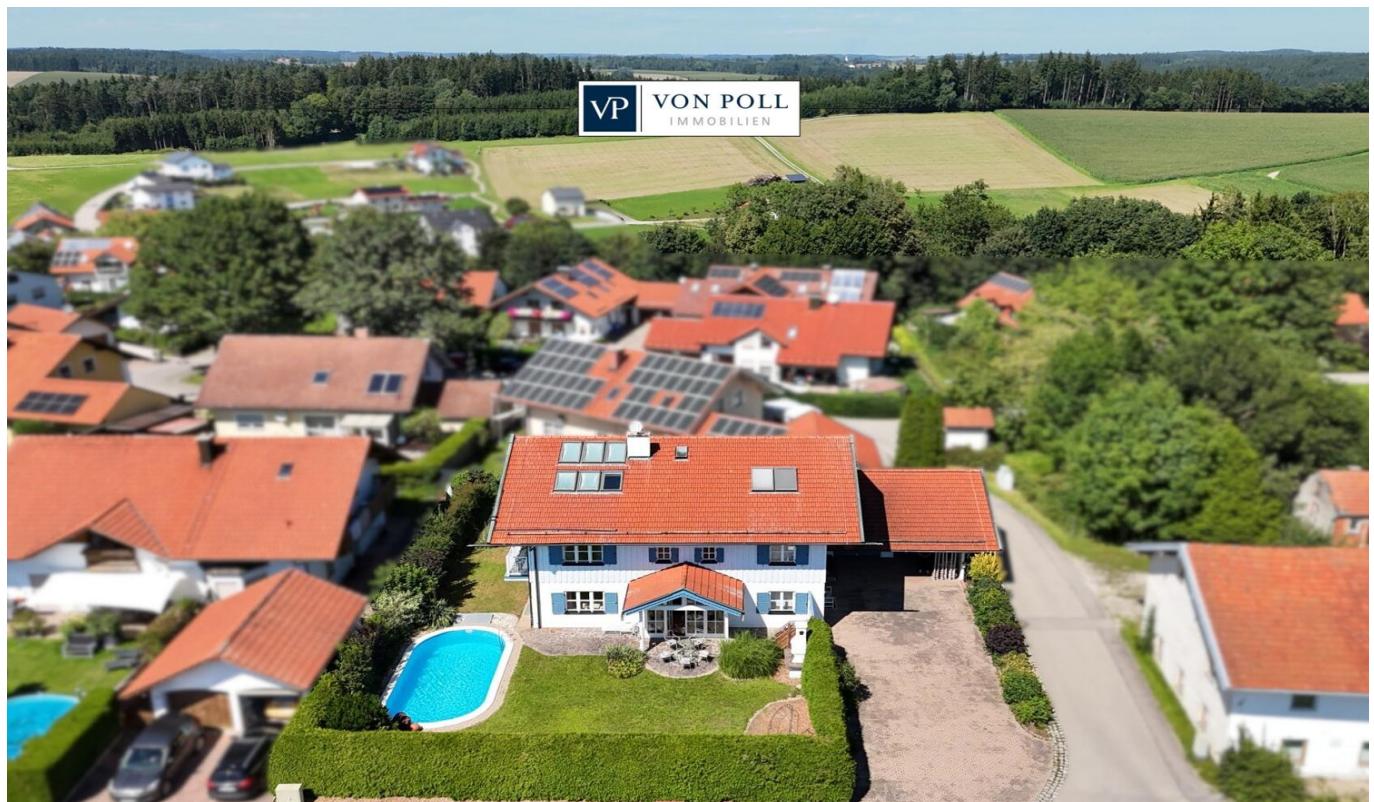


Niederbergkirchen

# A house like a promise – a detached country-style house with panoramic views and room to breathe

*Property ID: 25338015*



**PURCHASE PRICE: 775.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 275,26 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 874 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

-  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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## At a glance

Property ID	25338015	Purchase Price	775.000 EUR
Living Space	ca. 275,26 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	9	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1983		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	181.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



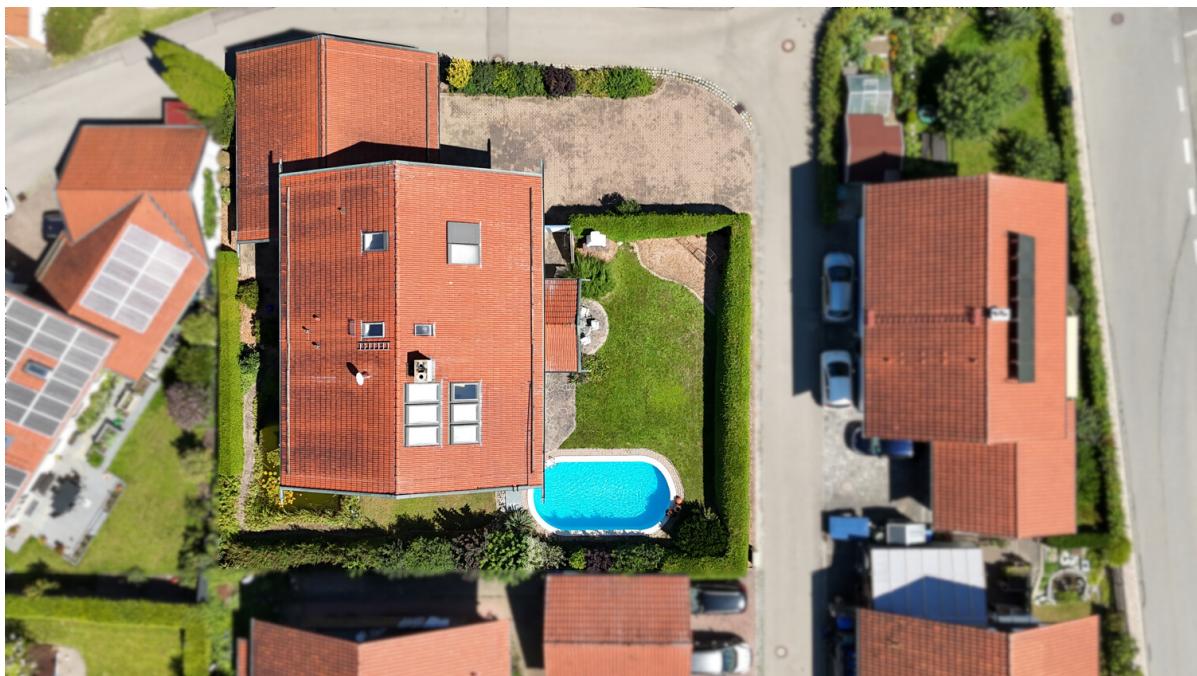
Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## The property



Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## A first impression

A place where the heart finds peace and everyday life fades into the background – this detached single-family home in Niederbergkirchen uniquely combines rural charm with upscale living. Built around 1983/84, this country house sits on a well-proportioned plot of approximately 874 m<sup>2</sup> and offers around 273 m<sup>2</sup> of living space – a home that not only provides ample room but also atmosphere and a sense of security. Upon entering the house, you are greeted by a spacious entrance hall, from which the office and guest WC are accessible. The open-plan layout of the ground floor creates an inviting, airy ambiance: The light-filled dining area with its large panoramic window opens onto the sunny garden with its pool – where you can enjoy sunshine until the evening hours. The adjacent living room offers plenty of space to arrive and feel at home, while a stylish tiled stove provides cozy warmth on cooler days. The adjoining kitchen with a separate pantry is both exclusive and functionally designed. A place where cooking and living are a joy. Upstairs, you'll find bright, spacious rooms with an open hallway that exudes a sense of freedom. Here you'll find two further offices, a children's room, a large master bedroom with a dressing area and access to the balcony, which stretches across the entire west side of the house, as well as a comfortable bathroom – thoughtfully designed for the needs of a family or a couple requiring ample space. The attic level offers another bedroom with its own shower room – ideal as a retreat or guest room. The luxurious basement completes the picture of comfort: Here you'll find a spacious hobby room, a laundry room with storage, a fitness room, an additional WC, and a wellness room with its own sauna – a spa-like oasis of relaxation that evokes a holiday feeling. The outdoor area leaves nothing to be desired: A wide driveway leads from the covered entrance to the double garage. The lovingly landscaped garden extends around three sides of the house. On the south side, a large pool invites you to swim and relax, while on the opposite side, an idyllic garden pond with a wooden deck provides a perfect retreat for dreaming and unwinding. The location is as ideal as it is charming: quietly situated in the heart of Niederbergkirchen, with breathtaking mountain views and short distances to Mühldorf and Neumarkt-Sankt Veit, you'll experience a perfect blend of central location and seclusion – a rare commodity these days. This house is more than just a home – it's a lifestyle. A place where you arrive, linger, and are constantly amazed. Let yourself be enchanted. Let yourself be captivated by the unique holiday atmosphere of this dream home – we look forward to hearing from you to arrange a viewing! Click [here](#) for the virtual tour (360° walkthrough of the property): <https://tour.ogulo.com/yS3W>

**Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Details of amenities

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):  
<https://tour.ogulo.com/yS3W>

Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## All about the location

Niederbergkirchen – Ein harmonisches Leben zwischen sanfter Naturidylle und urbaner Nähe

Eingebettet in das malerische Hügelland Oberbayerns, zwischen den lieblichen Flusstälern von Rott und Isen, liegt Niederbergkirchen – eine Gemeinde, die wie geschaffen ist für alle, die das Leben in Balance schätzen. Hier trifft ländliche Ruhe auf eine reizvolle Naturlandschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern, die zum Durchatmen und Krafttanken einladen.

Trotz seiner ländlichen Prägung ist Niederbergkirchen ein Ort voller lebendiger Nähe: Nur wenige Kilometer trennen es von den lebendigen Zentren Mühldorfs und Neumarkt-Sankt Veits, während der nahe Autobahnanschluss Mühldorf-Nord (A94) München, Passau und zahlreiche weitere Metropolen schnell erreichbar macht. Diese hervorragende Anbindung öffnet Türen zu beruflichen Chancen, kulturellen Highlights und einem facettenreichen Leben.

In Niederbergkirchen verschmelzen familiäre Geborgenheit und eine moderne Infrastruktur auf besondere Weise. Ein Kindergarten, eine gut ausgestattete Grundschule sowie ein charmanter Selbstbedienungs-Dorfladen garantieren eine komfortable Grundversorgung – ein sicheres Fundament für Familien, Paare und all jene, die Ruhe und Gemeinschaft suchen. Wirtschaftlich profitiert die Gemeinde von der aufstrebenden Region Mühldorf am Inn. Gut erschlossene Gewerbegebiete, exzellente Verkehrsanbindungen und ein leistungsfähiger Güterbahnhof bieten Unternehmen aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung beste Voraussetzungen, um zu wachsen und zu gedeihen.

Doch Niederbergkirchen ist mehr als ein wirtschaftlicher Standort: Es ist ein Ort, der mit seiner sanften Hügellandschaft zu Freizeit, Erholung und Abenteuer einlädt. Ob Wanderungen durch blühende Wiesen, Radtouren entlang idyllischer Pfade oder sportliche Aktivitäten wie Segelfliegen und Fallschirmspringen – die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite. Und mit dem nahegelegenen Inn, dem Chiemsee und den majestätischen Alpen liegen faszinierende Ausflugsziele nur einen Steinwurf entfernt. Bildung wird in der Region großgeschrieben – vom Kindergarten bis zur Technischen Hochschule Rosenheim mit praxisorientierten Studiengängen. So wachsen hier Generationen heran, die Tradition und Innovation harmonisch miteinander verbinden.

Niederbergkirchen – ein Ort, der mit seiner bezaubernden Landschaft, der lebendigen Gemeinschaft und der idealen Lage Herzen berührt. Ein Lebensmittelpunkt für Menschen, die in einer Welt voller Hektik eine Oase der Ruhe und zugleich den Puls der Zeit suchen.

**Property ID: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 181.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## 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)