

Niederviehbach / Oberviehbach

# Luz, aire y paisaje: tu nuevo hogar en las afueras del pueblo

Número de propiedad: 25085080

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.104 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25085080
Superficie habitable	ca. 220 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 120 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Pellet	Consumo de energía final	96.93 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.08.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Pellets	Año de construcción según el certificado energético	2003



Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## La propiedad



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

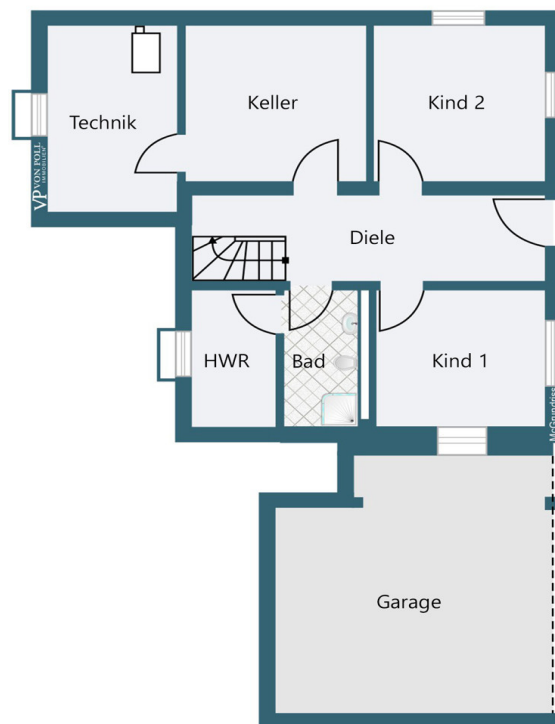
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Von-Poll-Immobilien

**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALE  
AUFGESICHTER  
2025  
Von-Poll-Immobilien

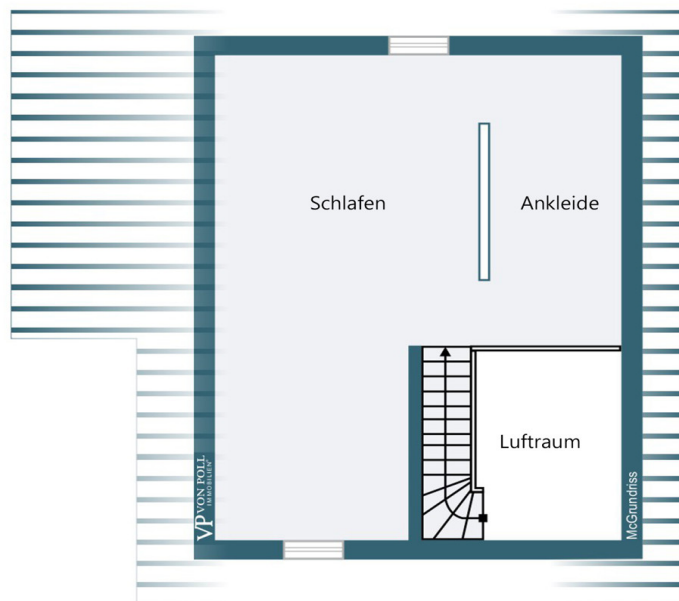


Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Una primera impresión

Vivir con carácter: elegante casa familiar con vistas panorámicas. En las tranquilas afueras del pueblo de Oberviehbach, enclavada en las pintorescas colinas de la Baja Baviera, se encuentra esta excepcional casa unifamiliar, un verdadero hogar para familias que buscan algo especial. Ubicada en un terreno de más de 1100 m², la propiedad combina una construcción clásica con una arquitectura moderna: la elegante ampliación, con su techo plano y amplios ventanales, añade toques contemporáneos y ofrece vistas a la vegetación circundante. Con aproximadamente 220 m² de superficie habitable distribuidos en tres plantas, la casa ofrece amplio espacio para vivir y sentirse como en casa: cuatro dormitorios, tres baños, un salón-comedor de planta abierta con cocina integrada, varias terrazas, una gran azotea y un balcón crean un ambiente armonioso: un diseño cuidado, espacioso y acogedor. La construcción combina una sólida estructura original con encantadores detalles de madera y una moderna ampliación de sólida construcción. Un eficiente sistema de calefacción de pellets de madera con suelo radiante garantiza un calor confortable. Las ventanas existentes son de madera con doble acristalamiento aislante de alta calidad, mientras que la ampliación cuenta con modernas ventanas de PVC con triple acristalamiento, complementadas con un sistema de ventilación central para un clima interior siempre agradable. El jardín, cuidadosamente diseñado y con caseta, invita a relajarse, jugar y disfrutar de la jardinería. Dispone de un total de seis plazas de aparcamiento, incluyendo dos garajes, dos cocheras y dos espacios abiertos, ideales para familias con varios vehículos o para quienes necesiten aparcamiento adicional. Una casa con carácter, cuidadosamente diseñada, bien cuidada y en una ubicación única. Para familias que aprecian una experiencia de vida auténtica y una calidad de vida en contacto con la naturaleza.

Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Detalles de los servicios

Highlights auf einen Blick:

- \* Ruhige Dorfrandlage mit freiem Blick ins Grüne
- \* Großzügiges Grundstück mit über 1.100?m<sup>2</sup> Fläche
- \* Ca. 220?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- \* Moderner Anbau in Massivbauweise mit Flachdach
- \* Pelletheizung mit Fußbodenheizung
- \* Zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- \* Große Dachterrasse mit Weitblick
- \* Mehrere Terrassen & Balkon
- \* Gartenhaus & liebevoll gestalteter Naturgartenbereich
- \* Sechs Stellplätze (2 Garagen, 2 Carports, 2 Freiplätze)
- \* Drei Bäder – ideal für Familien oder Mehrgenerationen
- \* Böden: Parkett, Fliesen, Kork
- \* Wohnkonzept mit viel Licht, Raum und natürlichem Charme

Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Todo sobre la ubicación

Lage – Am ruhigen Dorfrand mit Weitblick ins Grüne

Diese Immobilie liegt in Oberviehbach, einem Ortsteil der Gemeinde Niederviehbach im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau – eingebettet in eine malerische Hügellandschaft, die ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit vereint. Das gepflegte Wohngebiet grenzt direkt an weite Felder und Wiesen, sodass sich das Haus am ruhigen Dorfrand in herrlich unverbaubarer Aussichtslage präsentiert – perfekt für alle, die Natur, Rückzug und Familienleben schätzen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Kindergarten, Grundschule, Sportplätze und kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen, Supermärkte, Ärzte und alles, was man im Alltag braucht, sind in wenigen Minuten in Niederviehbach, Wörth a.d. Isar oder der nächstgrößeren Stadt Dingolfing erreichbar. Die Verkehrsanbindung über die B11 sowie zur A92 (Landshut–Deggendorf) ist hervorragend – in rund 20 Minuten ist man in Landshut, in ca. 10 Minuten bei BMW in Dingolfing, der nächste Bahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet viel Raum für Freizeit und Natur: Rad- und Wanderwege, kleine Seen und Naherholungsflächen sind direkt vor der Haustür – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und ein naturnahes Umfeld legen.

Kurzum: eine Lage mit viel Lebensqualität – ländlich, aber nicht abgelegen. Ein Zuhause mit Raum zum Durchatmen, mitten im Grünen, und dennoch mit allem in Reichweite, was das tägliche Leben angenehm macht.



Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

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.

Número de propiedad: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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