

Niederviehbach

Su refugio en la naturaleza: arquitectura, confort y tranquilidad perfectamente combinados.

Número de propiedad: 25085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 215 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.028 m²

Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

- 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: 25085087 - 84183 Niederviehbach

De un vistazo

Número de propiedad	25085087
Superficie habitable	ca. 215 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2020
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Geotermia
Certificado energético válido hasta	10.03.2034
Fuente de energía	Geotérmico

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	23.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2019

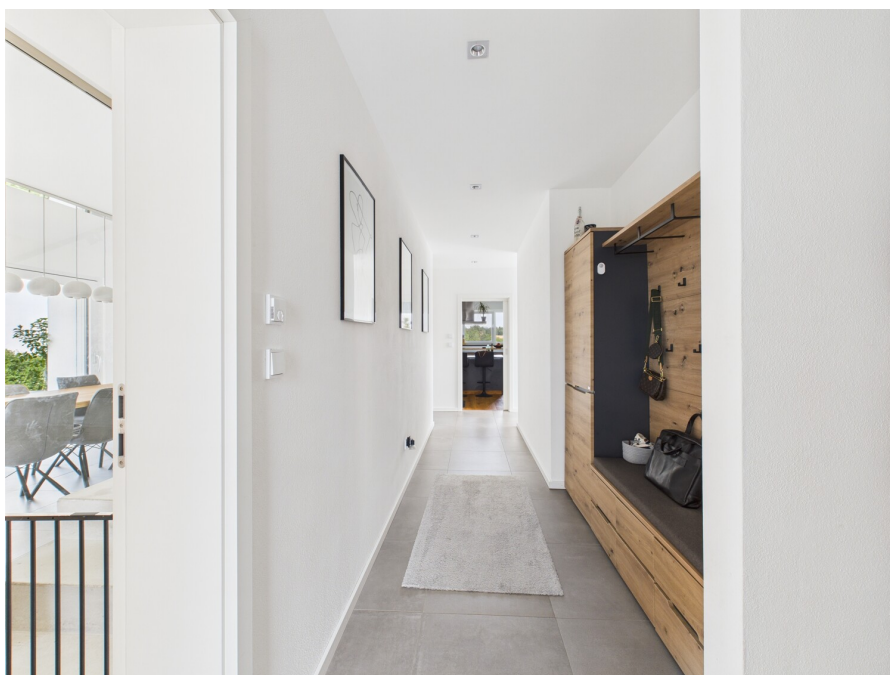
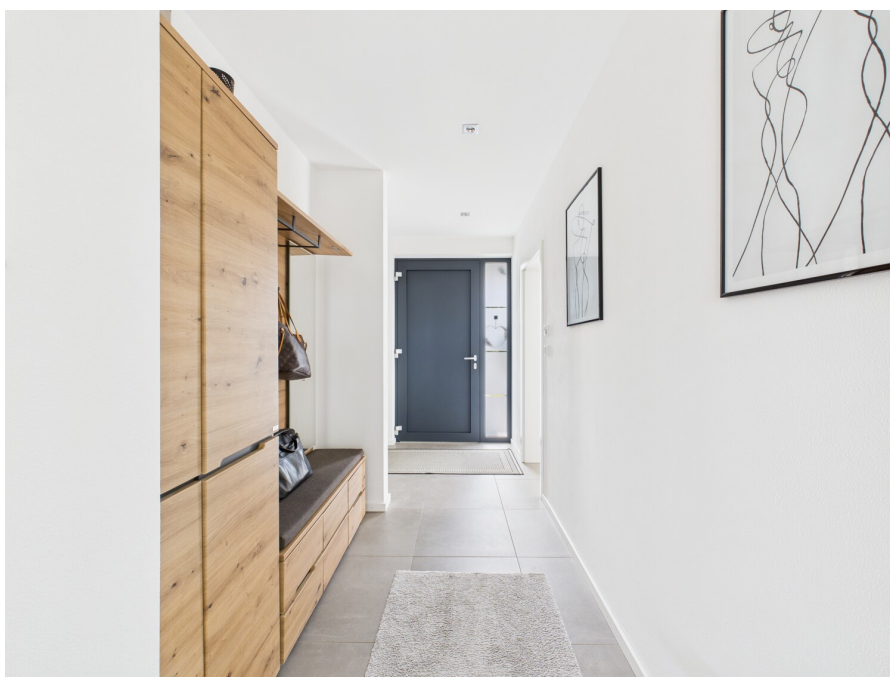
Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



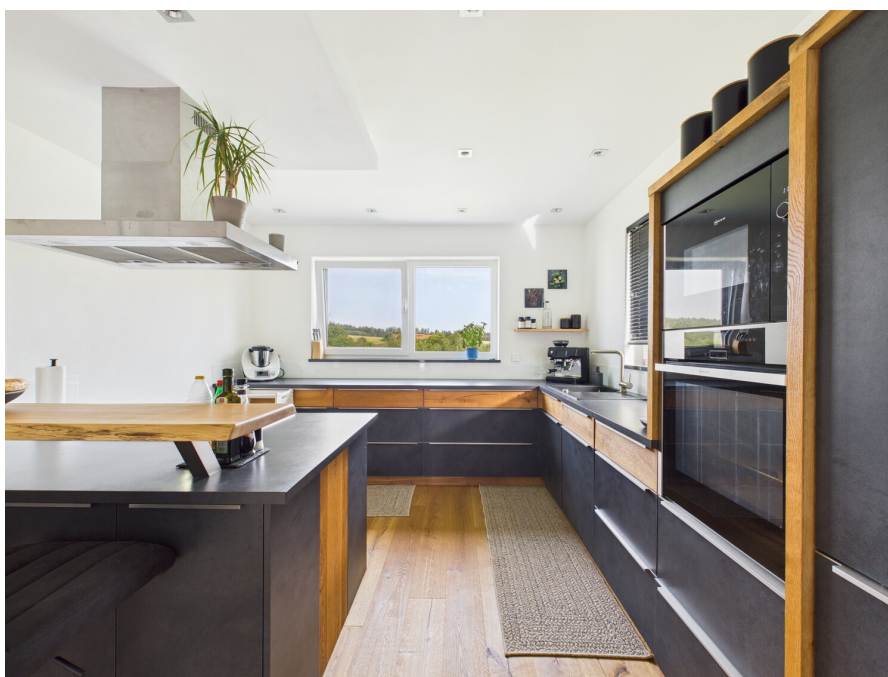
Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propiedad



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

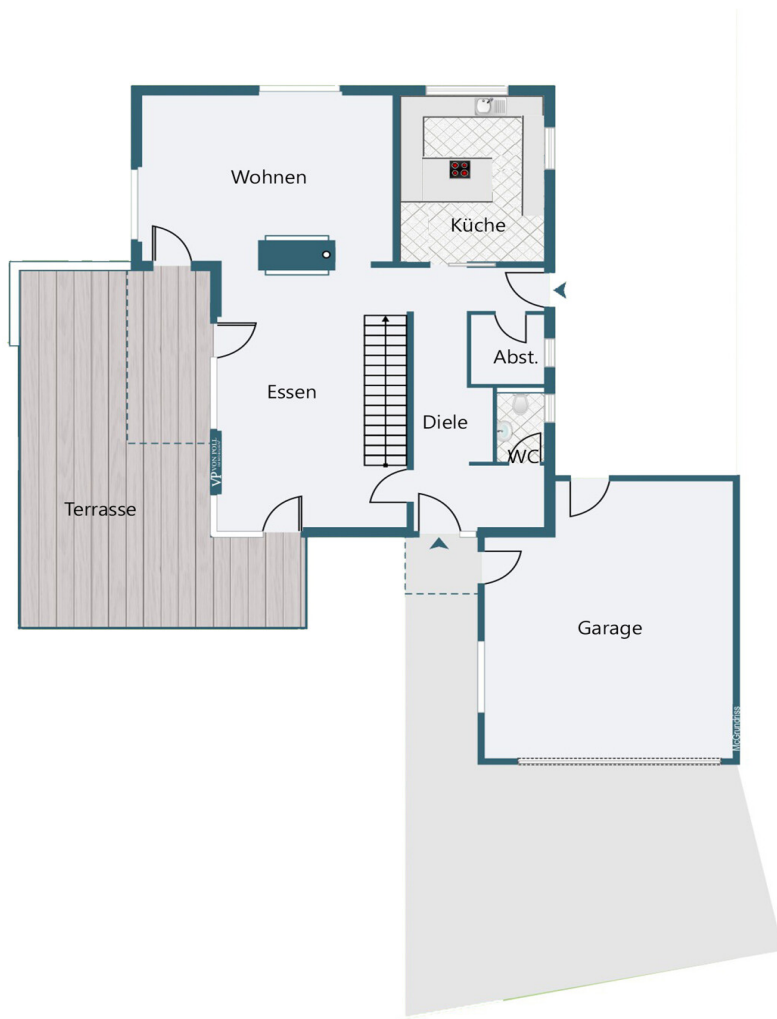
Capital
REALTY AWARD
TOP-Makler Landshut
★★★★★
Beste Makler von Poll Immobilien

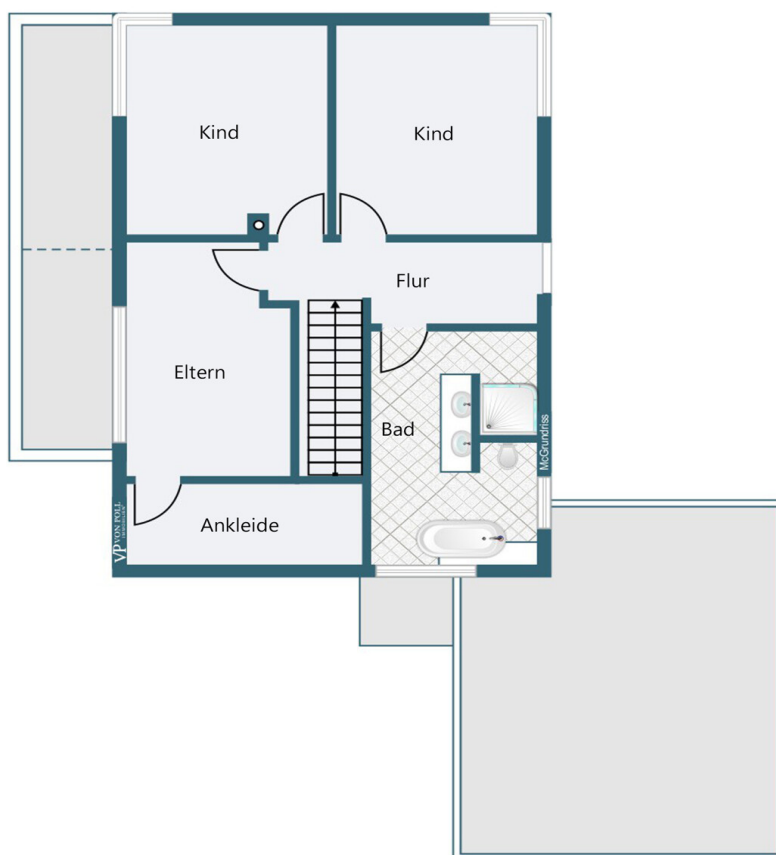
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
09/2025
Beste Technologieintegration
Neuzeitige Open-Source

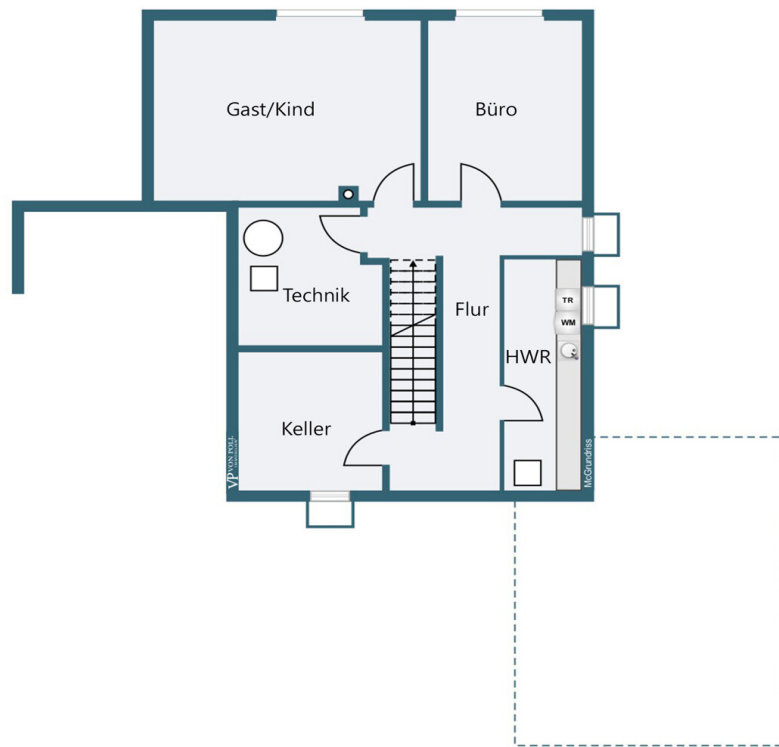
F&ZUS
TOP
NATIONALE
AUFGESICHER
2025
von Poll Immobilien
BESTE SERVICE

Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Una primera impresión

Vida moderna a las afueras del pueblo: donde la arquitectura se fusiona con la naturaleza. En las idílicas afueras de Oberviehbach, esta casa unifamiliar, construida en 2020, se presenta como una auténtica joya para una vida exigente. Enclavada en un barrio tranquilo y apartado, rodeada de exuberante vegetación, combina la comodidad de una vida moderna con un estilo de vida natural. Los aproximadamente 215 m² de superficie habitable se distribuyen en tres plantas y ofrecen amplio espacio para toda la familia. Con seis estancias, incluyendo cuatro dormitorios, un aseo de cortesía y un elegante baño, la casa cumple con los más altos estándares de calidad. Grandes ventanales de suelo a techo inundan el interior de luz natural y ofrecen vistas al espacioso jardín con más de 1.028 m² de terreno. El interior presenta un diseño arquitectónico limpio y de alta calidad: una elegante cocina equipada, una chimenea para disfrutar de agradables veladas, baños modernos y ventanas de triple acristalamiento garantizan una vida de lujo. La casa cuenta con un sótano parcial, que ofrece amplio espacio de almacenamiento. La calefacción se proporciona de forma sostenible mediante energía geotérmica, complementada con leña. El certificado energético confirma su excelente eficiencia energética A+, con un consumo final de energía de tan solo 23,6 kWh/(m²a). Las zonas exteriores invitan al relax: dos soleadas terrazas y un elegante jardín con zona de estar convierten el espacio exterior en un auténtico punto culminante. Dispone de dos garajes y dos plazas de aparcamiento exterior. Esta casa combina una arquitectura moderna con un ambiente acogedor y ofrece privacidad, conexión con la naturaleza y un vecindario privilegiado. Una vivienda ideal para familias o parejas que buscan una vida con estilo en una zona tranquila, pero que valoren la proximidad a Landshut y las principales vías de transporte.

Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com