

## Niederbergkirchen

Una casa como una promesa: una casa unifamiliar de estilo rural con vistas panorámicas y espacio para respirar.

Número de propiedad: 25338015



PRECIO DE COMPRA: 775.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 275,26 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 874 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

- 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## De un vistazo

|                      |                                                |                                |                                                                                                         |
|----------------------|------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25338015                                       | Precio de compra               | 775.000 EUR                                                                                             |
| Superficie habitable | ca. 275,26 m <sup>2</sup>                      | Casa                           | Casa unifamiliar                                                                                        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                               |
| Habitaciones         | 9                                              | Modernización / Rehabilitación | 2015                                                                                                    |
| Dormitorios          | 7                                              | Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                                 |
| Baños                | 4                                              | Método de construcción         | Sólido                                                                                                  |
| Año de construcción  | 1983                                           | Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |                                |                                                                                                         |

Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Consumo de energía final                            | 181.10 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 11.09.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Año de construcción según el certificado energético | 1983                   |



Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propiedad





Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Una primera impresión

Un lugar donde el corazón encuentra paz y la vida cotidiana se desvanece en un segundo plano: esta casa unifamiliar independiente en Niederbergkirchen combina de forma única el encanto rural con una vida de lujo. Construida alrededor de 1983/84, esta casa de campo se asienta sobre una parcela bien proporcionada de aproximadamente 874 m<sup>2</sup> y ofrece alrededor de 273 m<sup>2</sup> de espacio habitable: una casa que no solo ofrece amplio espacio, sino también ambiente y sensación de seguridad. Al entrar en la casa, le recibe un espacioso recibidor, desde el que se accede al despacho y al aseo de invitados. La distribución abierta de la planta baja crea un ambiente acogedor y diáfano: el luminoso comedor, con su gran ventanal panorámico, se abre al soleado jardín con piscina, donde podrá disfrutar del sol hasta la noche. El salón contiguo ofrece amplio espacio para llegar y sentirse como en casa, mientras que una elegante estufa de azulejos proporciona una calidez acogedora en los días más fríos. La cocina contigua, con despensa independiente, es exclusiva y funcional. Un lugar donde cocinar y vivir son un placer. En la planta superior, encontrará habitaciones amplias y luminosas con un pasillo abierto que transmite una sensación de libertad. Aquí encontrará dos despachos más, una habitación infantil, un amplio dormitorio principal con vestidor y acceso al balcón, que se extiende por todo el lado oeste de la casa, así como un cómodo baño, diseñado cuidadosamente para las necesidades de una familia o pareja que necesite espacio amplio. El ático ofrece otro dormitorio con su propio baño con ducha, ideal como rincón de descanso o habitación de invitados. El lujoso sótano completa la imagen de confort: aquí encontrará una espaciosa sala de ocio, una lavandería con trastero, una sala de fitness, un aseo adicional y una sala de bienestar con sauna propia: un oasis de relajación tipo spa que evoca una sensación de vacaciones. La zona exterior satisface todas las necesidades: un amplio camino de entrada conduce desde la entrada cubierta hasta el garaje doble. El cuidado jardín se extiende por tres lados de la casa. En el lado sur, una gran piscina invita a nadar y relajarse, mientras que en el lado opuesto, un idílico estanque con terraza de madera ofrece el refugio perfecto para soñar y desconectar. La ubicación es tan ideal como encantadora: en una zona tranquila en el corazón de Niederbergkirchen, con impresionantes vistas a las montañas y a poca distancia de Mühldorf y Neumarkt-Sankt Veit, disfrutará de la combinación perfecta de céntrica ubicación y privacidad, algo poco común hoy en día. Esta casa es más que un hogar: es un estilo de vida. Un lugar donde llegas, te quedas y te maravillas constantemente. Déjate cautivar. Déjate cautivar por el ambiente vacacional único de esta casa de ensueño. ¡Esperamos tu visita para concertar una visita! Haz clic aquí para ver el recorrido virtual (recorrido de 360° de la propiedad): <https://tour.ogulo.com/yS3W>



Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Otros datos

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 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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