

Niederviehbach / Oberviehbach

Lumière, air et paysage – votre nouvelle maison aux abords du village

CODE DU BIEN: 25085080

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 220 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.104 m²

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085080
Surface habitable	ca. 220 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé		
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2035	Consommation finale d'énergie	96.93 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La propriété



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

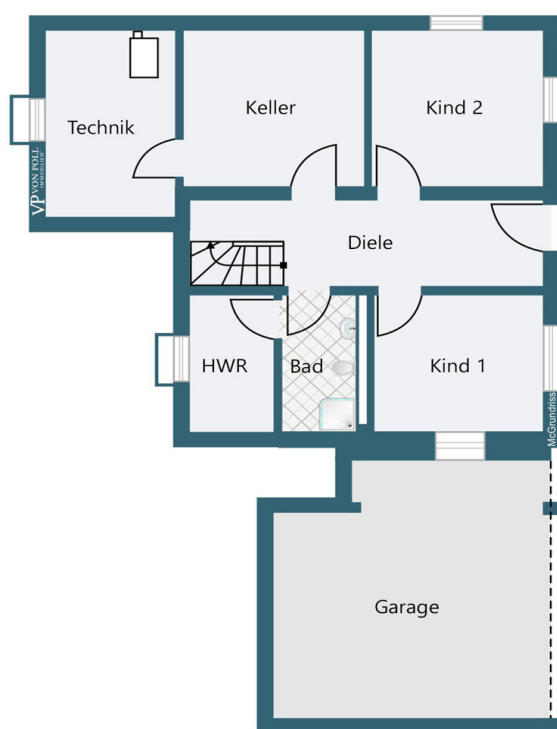
Capital
REALTY AWARD
Top-Makler Landshut
★★★★★
Beste Makler von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Beste Technologieintegration
09/2025
Neu konfiguriertes Angebot

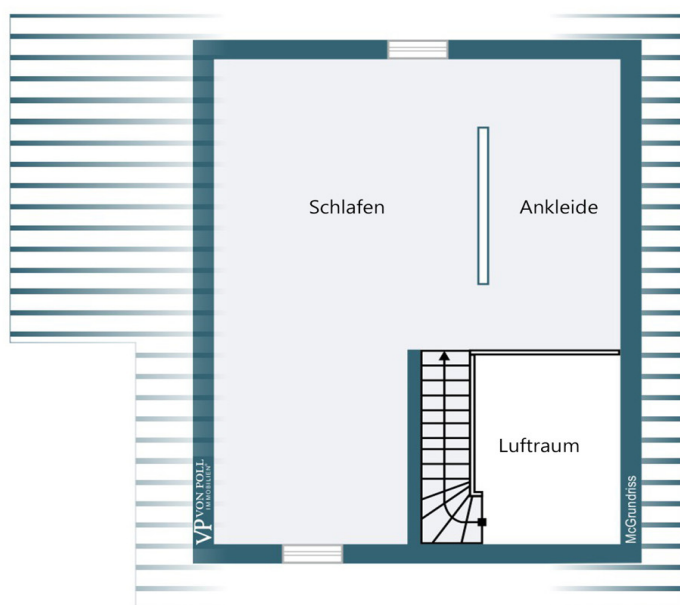
F&ZUS
TOP
NATIONALER
AUSGEZEIGTER
2025
Beste Technologieintegration
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Une première impression

Vivre avec du caractère – Élégante maison familiale avec vue panoramique. Aux abords paisibles du village d'Oberviehbach, nichée dans les pittoresques collines de Basse-Bavière, se trouve cette maison individuelle d'exception – un véritable havre de paix pour les familles en quête d'un lieu unique. Située sur un terrain de plus de 1 100 m², la propriété allie construction traditionnelle et architecture moderne : l'extension, au design soigné, avec son toit plat et ses larges baies vitrées, apporte une touche contemporaine et offre une vue imprenable sur la verdure environnante. Avec environ 220 m² de surface habitable répartis sur trois niveaux, la maison offre un espace généreux pour se sentir chez soi : quatre chambres, trois salles de bains, un séjour/salle à manger ouvert avec cuisine intégrée, ainsi que plusieurs terrasses, une grande terrasse sur le toit et un balcon créent un cadre de vie harmonieux, conçu avec soin, spacieux et accueillant. La construction associe une structure d'origine robuste avec de charmants éléments en bois et une extension moderne et solide. Un système de chauffage performant à granulés de bois avec chauffage au sol assure un confort thermique optimal. Les fenêtres existantes sont en double vitrage isolant de haute qualité (bois), tandis que l'extension est équipée de fenêtres modernes en PVC à triple vitrage, complétées par un système de ventilation centralisé pour un climat intérieur toujours agréable. Le jardin paysager, agrémenté d'un abri de jardin, invite à la détente, aux jeux et au jardinage. Six places de stationnement sont disponibles : deux garages, deux abris et deux places extérieures, idéal pour les familles possédant plusieurs véhicules ou ayant besoin de places supplémentaires. Une maison de caractère, conçue avec soin, bien entretenue et située dans un cadre exceptionnel. Pour les familles qui apprécient une expérience de vie authentique et une qualité de vie au plus près de la nature.

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Détails des commodités

Highlights auf einen Blick:

- * Ruhige Dorfrandlage mit freiem Blick ins Grüne
- * Großzügiges Grundstück mit über 1.100?m² Fläche
- * Ca. 220?m² 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

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.93 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com