

Niederviehbach

Votre refuge en pleine nature – architecture, confort et tranquillité parfaitement combinés.

CODE DU BIEN: 25085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.028 m²

CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

- 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: 25085087 - 84183 Niederviehbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085087
Surface habitable	ca. 215 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2020
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2034
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	23.60 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

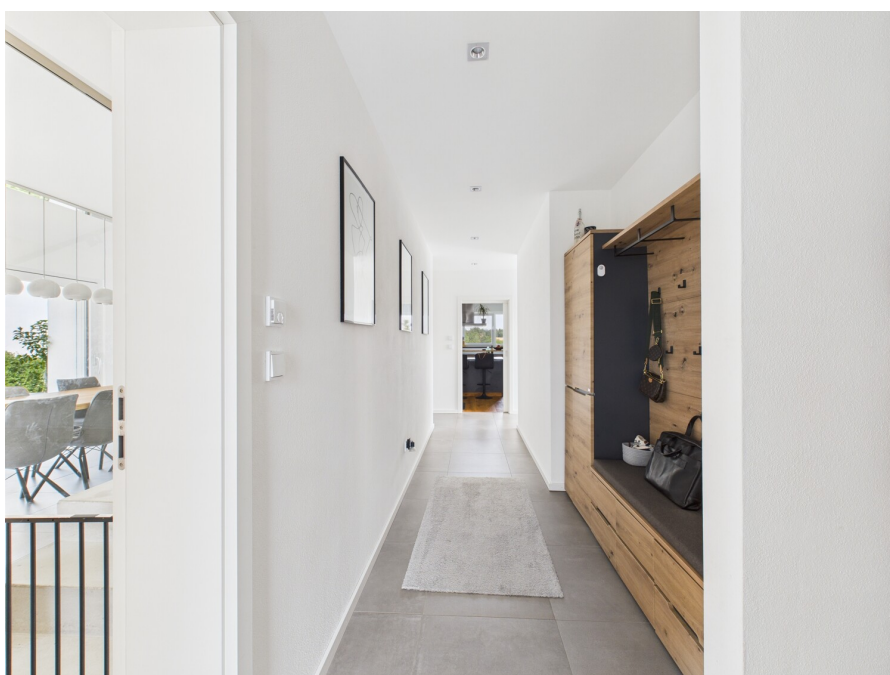
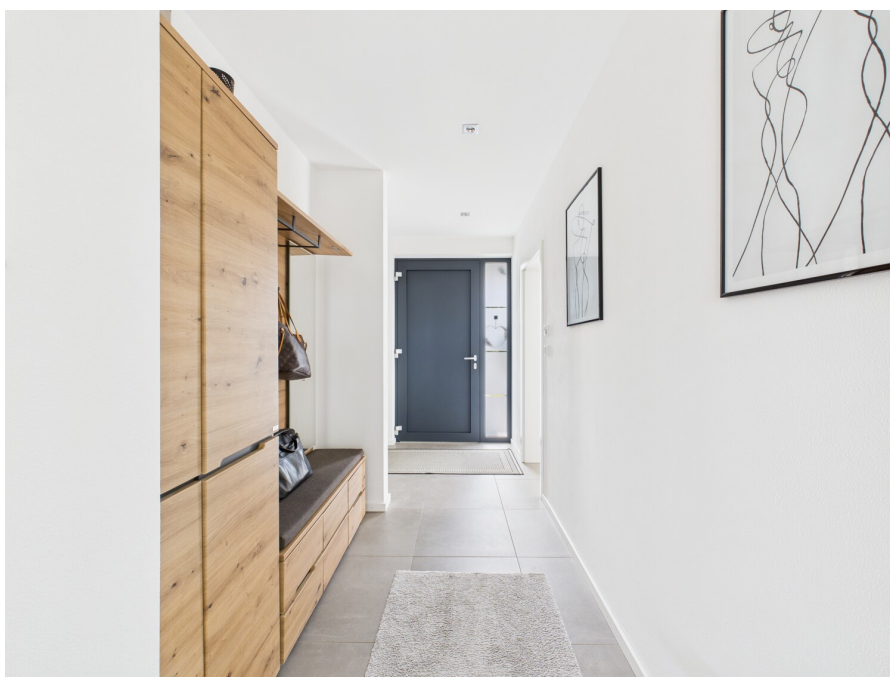
CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



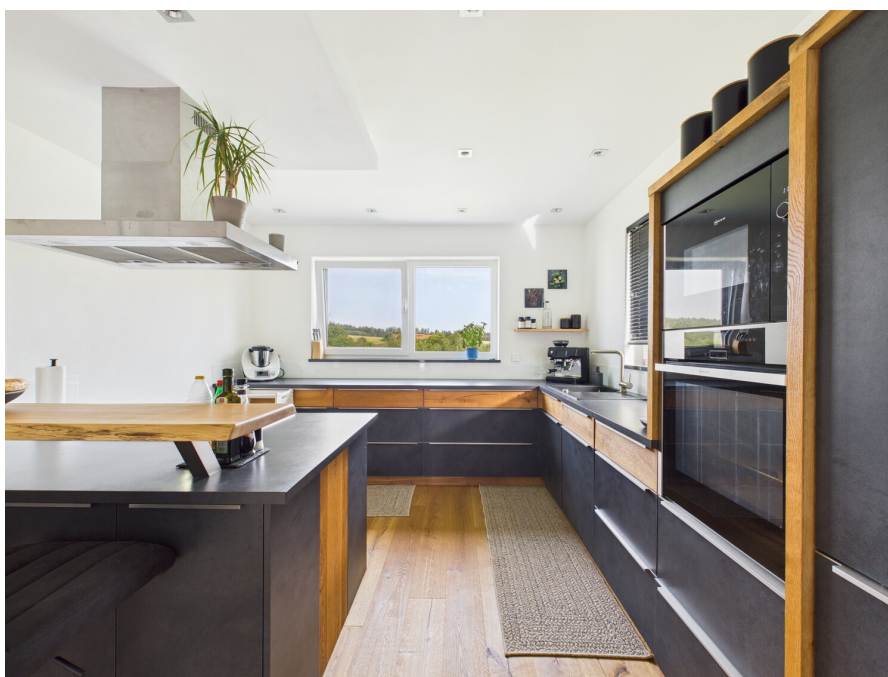
CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



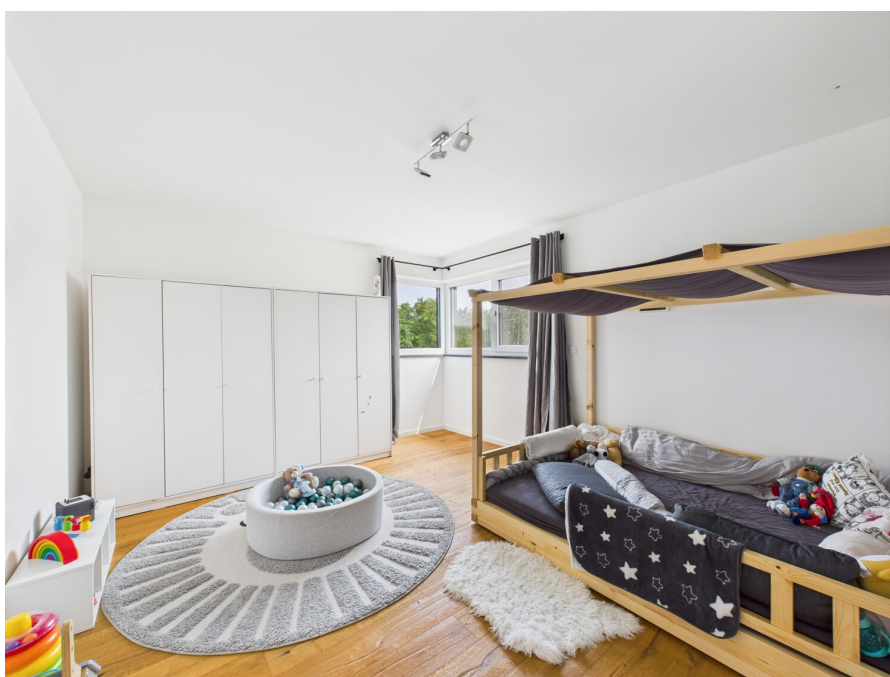
CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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.

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

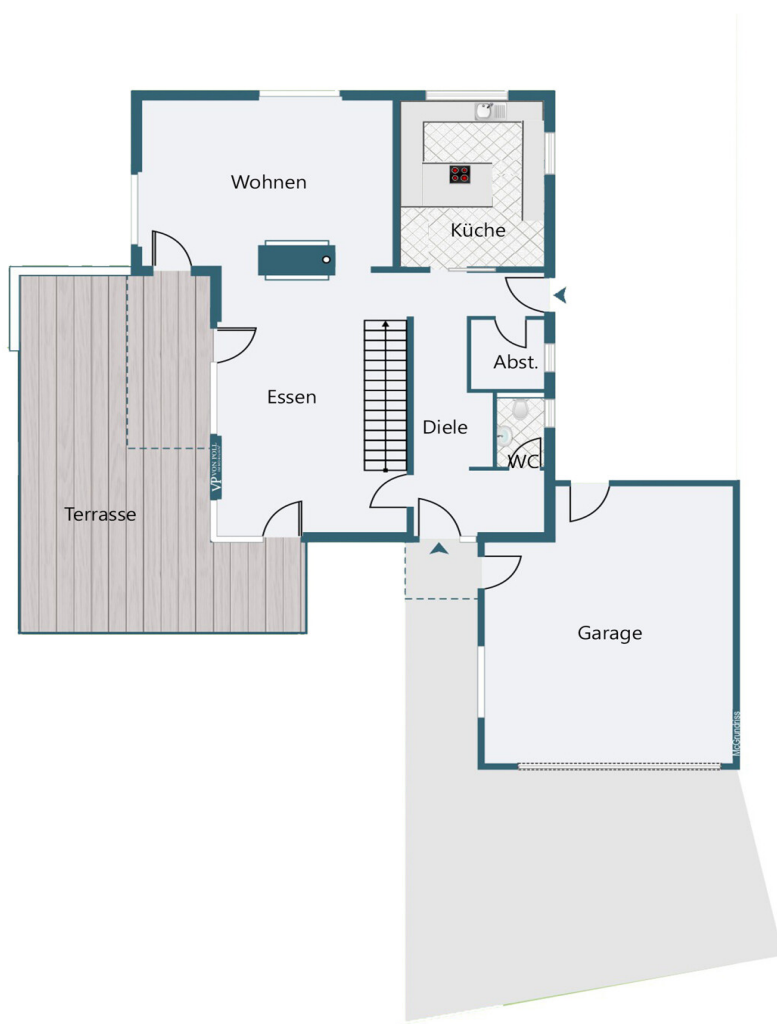
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
09/2025
Beste Technologieintegration
Neuzeitige Prozesse

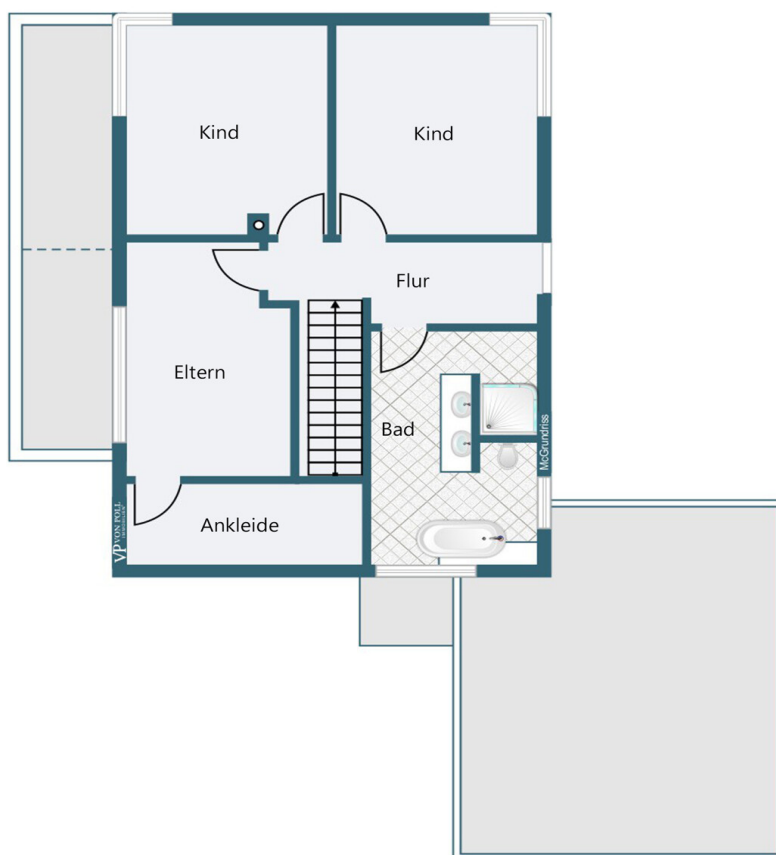
F&ZUS
TOP
NATIONALER
AUFGIEßER
2025
von Poll Immobilien

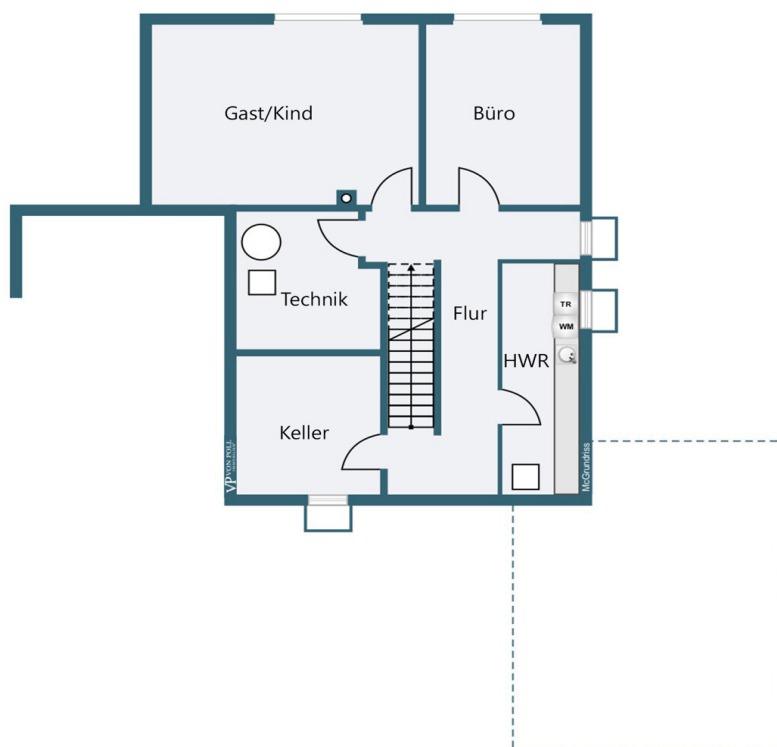
www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Une première impression

Vivre au rythme de la nature en bordure de village, c'est profiter du confort moderne. Située aux abords idylliques d'Oberviehbach, cette maison individuelle, construite en 2020, est un véritable bijou pour les amateurs de luxe et de raffinement. Nichée dans un quartier calme et paisible, entourée d'une végétation luxuriante, elle allie le confort moderne à un mode de vie au plus près de la nature. Ses quelque 215 m² habitables, répartis sur trois niveaux, offrent un espace généreux pour toute la famille. Avec six pièces, dont quatre chambres, des toilettes invités et une élégante salle de bains, la maison répond aux plus hautes exigences en matière de confort. De grandes baies vitrées inondent l'intérieur de lumière naturelle et offrent une vue imprenable sur le vaste jardin de plus de 1 028 m². L'intérieur se distingue par une architecture épurée et de grande qualité : une cuisine équipée élégante, une cheminée pour des soirées chaleureuses, des salles de bains modernes et des fenêtres à triple vitrage garantissent un confort optimal. La maison dispose d'un sous-sol partiel offrant un espace de rangement appréciable. Le chauffage est assuré durablement par géothermie, complétée par du bois – le certificat énergétique atteste d'une excellente performance énergétique de classe A+ avec une consommation finale de seulement 23,6 kWh/(m²/an). Les espaces extérieurs invitent à la détente : deux terrasses ensoleillées et un jardin paysager élégant avec un coin salon font de l'extérieur un véritable atout. Deux garages et deux places de parking extérieures sont disponibles. Cette maison allie une architecture moderne à une atmosphère chaleureuse et offre intimité, un lien privilégié avec la nature et un quartier prisé. Une maison idéale pour les familles ou les couples recherchant un cadre de vie élégant au calme, tout en appréciant la proximité de Landshut et des principaux axes de transport.

CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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