

Niederviehbach

Herrlicher Blick über den traumhaften Garten! Tolles Architektenhaus in Höhenlage von Niederviehbach

CODE DU BIEN: 25085103

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,27 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.283 m²

CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

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

CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085103
Surface habitable	ca. 158,27 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	82.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



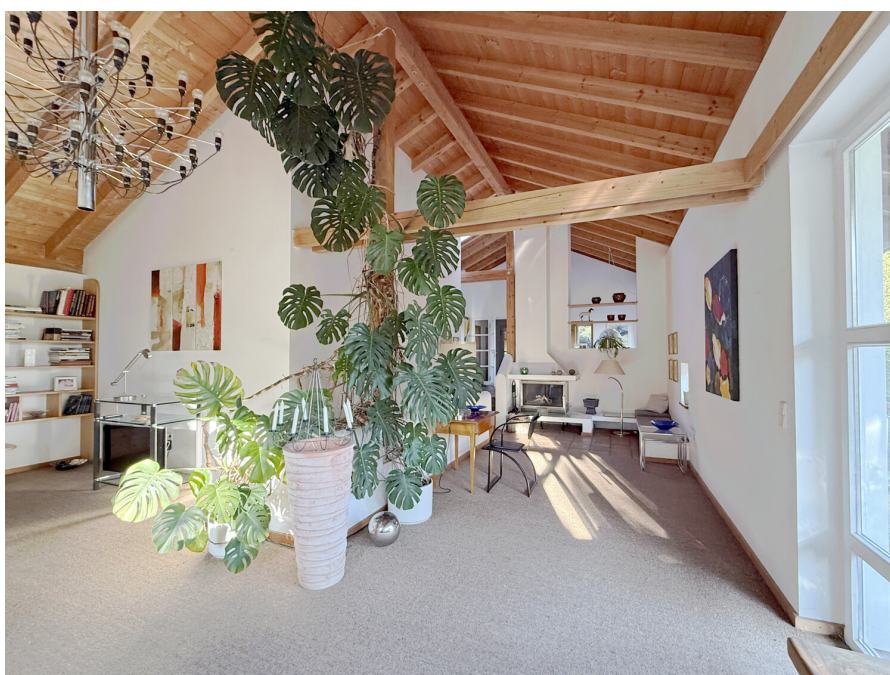
CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinigen Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Plans d'étage

Image not found or type unknown

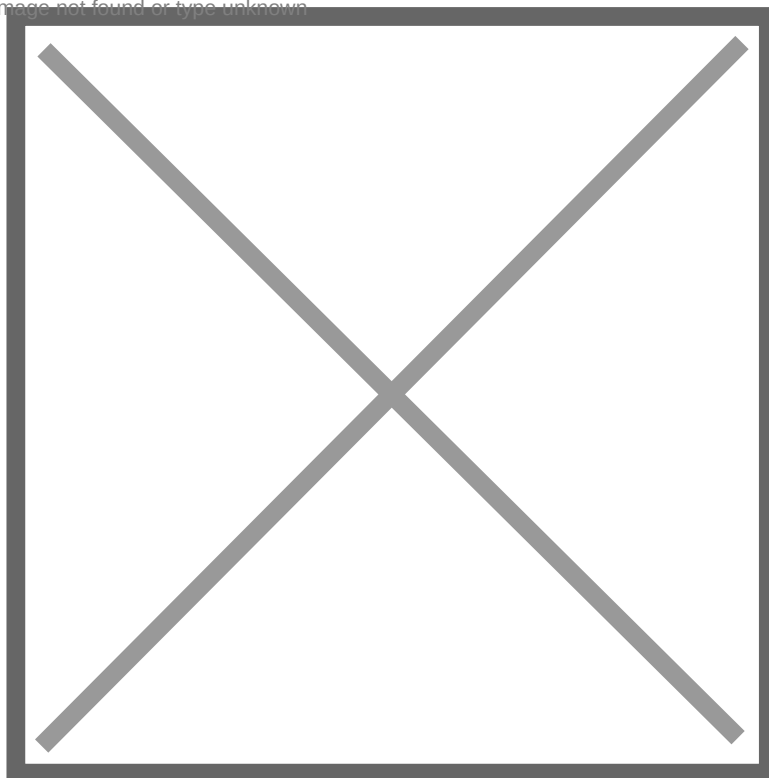
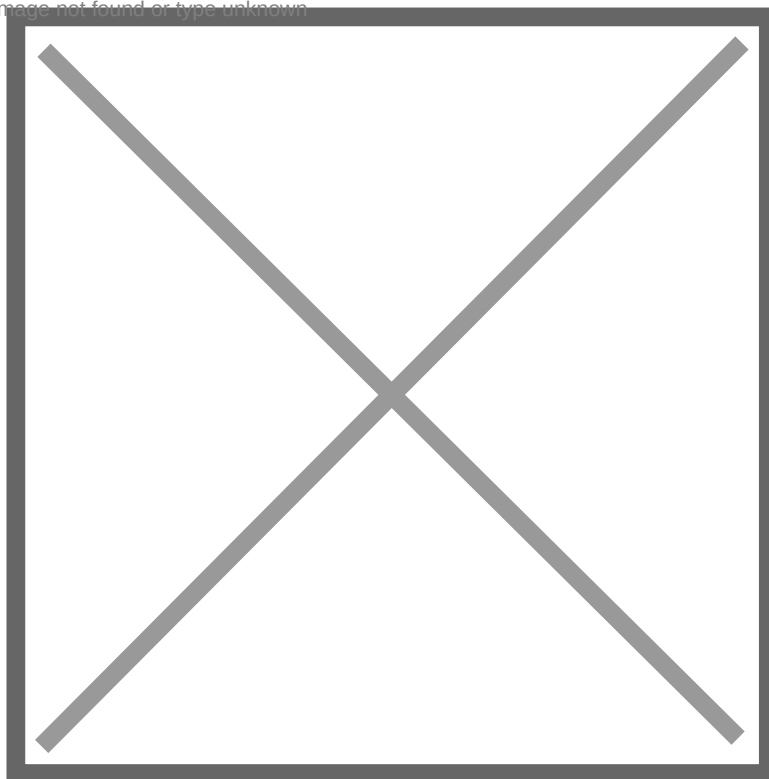


Image not found or type unknown



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: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Une première impression

Herrlicher Blick über den traumhaften Garten!

Gepflegtes Architektenhaus in ruhiger Höhenlage von Niederviehbach!

Ein außergewöhnliches Refugium in leichter Hanglage, das mit architektonischem Charme, lichtdurchfluteten Räumen und einem Hauch von Eleganz begeistert. Das im Jahr 1986 errichtete Haus präsentiert sich auf rund 160 m² Wohnfläche als ein Ort der Ruhe und Inspiration – wahlweise als stilvolles Wohnhaus oder idyllisches Ferienhaus nutzbar.

Der großzügige Grund von 1.283 m² öffnet sich in herrlicher Südwestlage mit weiten Ausblicken über die Landschaft. Harmonisch belegt mit Fliesen und Lärchenholz entfalten sich weitläufige Terrassen- bzw. Balkonflächen, auf denen Sonne und Abendstimmung gleichermaßen verzaubern. Ein Teich spiegelt den Himmel, während üppiges Grün Geborgenheit schenkt.

Im Inneren verströmen terracottafarbene Steinböden, hochwertige Teppiche und feines Laminat eine warme Atmosphäre. Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sowie im Bad schafft behaglichen Komfort. Ein schöner Kamin mit Sichtfenster und ein Kachelofen sorgt für wohlige Winterabende, während großzügige Holzfenster mit Zweifachverglasung Helligkeit und Naturverbundenheit betonen.

Der durchdachte Grundriss integriert Sauna und zwei Wohnräume im Untergeschoß – perfekt für Entspannung und kreative Stunden. Eine passende Einbauküche rundet das Ensemble ab. Die Einzelgarage im mit Granit gepflasterten Hof, eine Ölzentralheizung und solide Bauweise – Ziegelunterbau mit hochwertigem Holzaufbau – garantieren Werthaltigkeit und Langlebigkeit.

Ein Haus voller Charakter, das Wärme, Stil und Natur zu einer harmonischen Einheit verbindet – ein besonderes Zuhause in sonniger Höhenlage, geschaffen für Menschen mit Sinn für Ästhetik und Lebensqualität.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Tout sur l'emplacement

Das wunderschöne Anwesen am Weinberg 25 in Niederviehbach liegt in ruhiger Hanglage über dem idyllischen Vilstal und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahe A92 erreicht man schnell München oder Deggendorf, und auch Busverbindungen in Richtung Dingolfing und Landshut sind vorhanden. Die Bahnhöfe in Wörth an der Isar und Dingolfing sorgen zusätzlich für eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Die ärztliche Versorgung ist durch Hausärzte im Ort und in den Nachbargemeinden gesichert, während in Dingolfing und Landshut ein breites Facharzt- und Klinikangebot zur Verfügung steht.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort mit Supermarkt, Bäcker und Metzger; in Dingolfing gibt es zudem zahlreiche Fachgeschäfte, größere Supermärkte und Baumärkte.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren entlang der Isar und des Stausees, ein reges Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Schützenvereinen sowie Tennis- und Fußballplätze im Ort. Ein besonderes Ereignis ist der traditionelle „Kirta“, der Kirchweihstag, der jedes Jahr tagelang mit einem großen Fest gefeiert wird.

In nur wenigen Minuten ist man in Dingolfing, einer lebendigen Stadt mit zahlreichen Vereinen, kulturellen Angeboten und dem beliebten Freizeit- und Erlebnisbad „Caprima“ mit Rutschen, Sauna und Außenbereich. Cafés, Restaurants und eine charmante Innenstadt laden zum Verweilen ein. Insgesamt verbindet die Lage ländliche Ruhe mit der Nähe zu städtischen Angeboten und einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

CODE DU BIEN: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 82.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
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: 25085103 - 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