

Waldkraiburg / Niederndorf

# Terrain constructible ensoleillé et spacieux dans un emplacement attrayant et absolument calme

CODE DU BIEN: 24338011



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.610 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24338011	Prix d'achat	449.000 EUR
Disponible à partir du	12.02.2026	Type d'objet	Plot
		Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

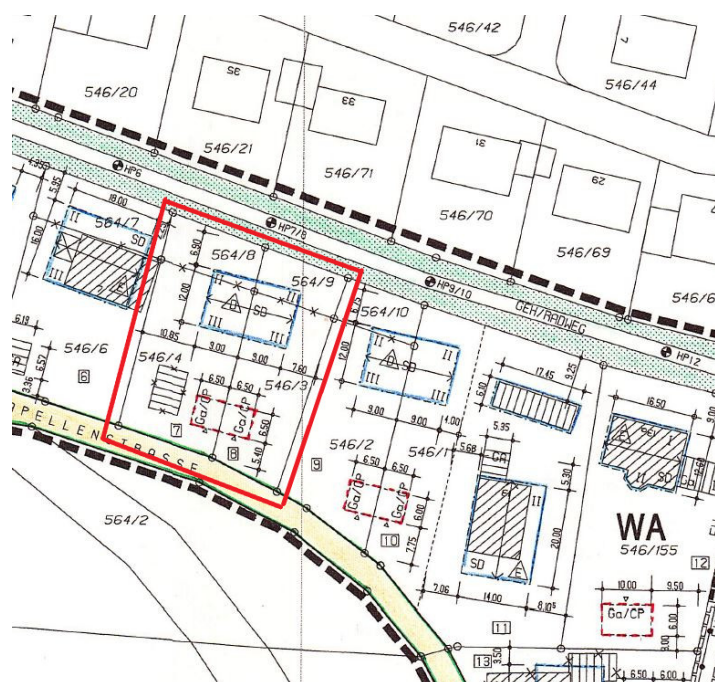
**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## La propriété



CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Une première impression

Aux abords de Niederndorf, quartier de Waldkraiburg, face à la charmante ville marchande de Kraiburg am Inn, se trouve ce terrain constructible idyllique, entièrement viabilisé et entouré d'une végétation luxuriante, offrant des vues imprenables. L'accès à la propriété se fait par une impasse avec une aire de retournement, sans circulation de transit. Le paisible quartier de Niederndorf est niché dans un paysage naturel enchanteur, le long de la rivière alpine Inn, et offre un cadre idéal pour les loisirs grâce à la diversité de ses terrains, entre prairies et plaines inondables. De plus, sa situation privilégiée, à proximité de Waldkraiburg, Kraiburg, Mühldorf et bien sûr Munich, est un atout indéniable. L'autoroute A94 est à moins de 7 km et Munich, la capitale du Land, est accessible en seulement 45 minutes. Réalisez votre rêve de posséder votre propre propriété dans ce cadre paisible, familial et surtout, d'une beauté naturelle exceptionnelle, et construisez-y votre maison selon vos envies. Quiconque apprécie la tranquillité en pleine nature et des vues imprenables, sans pour autant renoncer à la proximité des infrastructures urbaines, trouvera ici l'endroit idéal. Informations clés : + Superficie du terrain : environ 1 610 m<sup>2</sup> (Parcelle 1 : 882 m<sup>2</sup> et Parcelle 2 : 728 m<sup>2</sup>) + Autorisation de construction accordée conformément au règlement d'urbanisme complémentaire de 2003 (modifié en 2005) + Zone résidentielle générale selon l'article 4 du code de la construction allemand (BauNVO) + Densité de construction : + Coefficient d'occupation du sol (COS) : 0,4 (Les garages, abris de voiture, places de parking, vérandas, dépendances et allées carrossables ne sont pas inclus dans le calcul). + Coefficient d'occupation des sols (COS) : 0,8 + Seules les maisons jumelées avec un appartement par moitié sont autorisées + Trois étages maximum avec une hauteur de mur de 8,7 m autorisés côté vallée + Sinon, deux étages maximum avec une hauteur de mur de 6,2 m autorisés + Zone urbanisée + Nature préservée et vues idylliques + Emplacement exceptionnellement calme en périphérie de la ville + ... Vous trouverez de plus amples informations et des détails dans le règlement d'urbanisme complémentaire, qui vous sera transmis avec plaisir après notre première prise de contact écrite.

**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Tout sur l'emplacement

Niederndorf ist ein wunderschöner kleiner Gemeindeteil der Stadt Waldkraiburg. Das idyllische Dorf selbst besticht durch seine märchenhafte Natur mit vielen Spazierwegen. Mitten in Niederndorf befindet sich auch eine kleine Hofkapelle, die erst vor wenigen Jahren renoviert wurde und bereits auf eine 240-jährige Geschichte zurückblickt.

Umgeben von paradiesischer Natur rund um den Alpenfluss Inn mit abwechslungsreichen Wiesenlandschaften, beeindruckenden Wäldern und weiten Feldern bietet Niederndorf ideale Voraussetzungen für alle Natur- und Wanderfreunde. Aber auch die charmanten Städtchen, die das Dorf umgeben, sind einen Besuch wert.

Auf der anderen Seite des Inns liegt die charmante Marktgemeinde Kraiburg am Inn mit knapp 4.000 Einwohnern. Hier haben Sie die Möglichkeit, durch den mittelalterlichen Markt Kraiburg zu schlendern und die typischen historischen Gebäude sowie den romantischen Marktplatz zu bewundern. Außerdem gibt es in Kraiburg ein wunderschönes Naturerlebnisbad sowie eine Grundschule und einen Kindergarten.

Nur wenige Minuten in die andere Richtung liegt das malerische Pfarrdorf Pürten. Der Ort ist ebenfalls ein Stadtteil von Waldkraiburg und gliedert sich in das Oberdorf mit der imposanten Pfarr- und Wallfahrtskirche und das Unterdorf. Beide Ortsteile liegen am Rand einer Niederterrasse des Inns und bilden zusammen ein charmantes Ortsbild.

Ein kleines Stück weiter befindet sich die Stadt Waldkraiburg. Diese bietet eine hervorragende Nahversorgung, denn neben Einrichtungen für den täglichen Bedarf finden sich hier verschiedene Schulformen, Kindergärten sowie Ärztehäuser und Banken. Sogar ein Multiplexkino ist vorhanden. Darüber hinaus bietet das Kulturzentrum der Stadt Waldkraiburg eine Vielzahl von Veranstaltungen wie Theateraufführungen, Konzerte und vieles mehr. Waldkraiburg bietet zudem eine hervorragende Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt München. So ist München sowohl mit dem Zug über den nahegelegenen Bahnhof Ampfing als auch mit dem Auto über die A 94 in ca. 40 Minuten bequem zu erreichen.

Interessiert? Dann stellen Sie bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Contact

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

**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)**

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

---

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