

**Niederbergkirchen**

# Une maison comme une promesse – une maison individuelle de style champêtre avec vue panoramique et de l'espace pour respirer

*CODE DU BIEN: 25338015*



**PRIX D'ACHAT: 775.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 874 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

- 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25338015                      |
| Surface habitable      | ca. 275,26 m <sup>2</sup>     |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 9                             |
| Chambres à coucher     | 7                             |
| Salles de bains        | 4                             |
| Année de construction  | 1983                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 775.000 EUR                                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Modernisation / Rénovation   | 2015                                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 181.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | D                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1983                                        |

CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Une première impression

Un havre de paix où le quotidien s'efface – cette maison individuelle à Niederbergkirchen allie avec élégance le charme de la campagne à un confort haut de gamme. Construite vers 1983/84, cette maison de campagne se dresse sur un terrain harmonieux d'environ 874 m<sup>2</sup> et offre près de 273 m<sup>2</sup> de surface habitable – une demeure qui allie espace généreux, atmosphère chaleureuse et sérénité. Dès l'entrée, un hall spacieux dessert le bureau et les toilettes invités. L'agencement ouvert du rez-de-chaussée crée une ambiance conviviale et aérée : la salle à manger baignée de lumière, avec sa grande baie vitrée panoramique, s'ouvre sur le jardin ensoleillé et sa piscine – où l'on peut profiter du soleil jusqu'au soir. Le salon attenant offre un espace généreux pour se sentir immédiatement chez soi, tandis qu'un élégant poêle en faïence diffuse une chaleur agréable lors des journées plus fraîches. La cuisine, avec son cellier séparé, est à la fois exclusive et fonctionnelle. Un lieu où cuisiner et vivre sont un véritable plaisir. À l'étage, vous découvrirez des pièces lumineuses et spacieuses, reliées par un couloir ouvert qui invite à la détente. Vous y trouverez deux bureaux supplémentaires, une chambre d'enfant, une grande suite parentale avec dressing et accès au balcon qui s'étend sur toute la façade ouest de la maison, ainsi qu'une salle de bains confortable, conçue avec soin pour répondre aux besoins d'une famille ou d'un couple en quête d'espace. Le grenier aménagé offre une chambre supplémentaire avec sa propre salle d'eau, idéale comme refuge ou chambre d'amis. Le luxueux sous-sol complète ce tableau de confort : vous y trouverez une vaste salle de loisirs, une buanderie avec rangements, une salle de fitness, des toilettes supplémentaires et un espace bien-être avec sauna, véritable havre de paix propice à la détente et aux vacances. L'extérieur ne laisse rien à désirer : une large allée mène de l'entrée couverte au garage double. Le jardin paysager, soigneusement aménagé, entoure la maison sur trois côtés. Au sud, une grande piscine vous invite à la baignade et à la détente, tandis qu'à l'opposé, un étang de jardin idyllique agrémenté d'une terrasse en bois offre un refuge parfait pour rêver et se ressourcer. L'emplacement est aussi idéal que charmant : nichée au cœur de Niederbergkirchen, avec une vue imprenable sur les montagnes et à proximité de Mühldorf et de Neumarkt-Sankt Veit, cette maison vous offre un parfait équilibre entre situation centrale et tranquillité – un luxe rare de nos jours. Plus qu'une simple demeure, cette maison est un art de vivre. Un lieu où l'on arrive, où l'on s'attarde et où l'on est constamment émerveillé. Laissez-vous envoûter. Laissez-vous captiver par l'atmosphère unique de cette maison de rêve – nous serons ravis de vous accueillir pour organiser une visite ! Cliquez ici pour la visite virtuelle (visite à 360° de la propriété) : <https://tour.ogulo.com/yS3W>

**CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## 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)