

**Niederbergkirchen**

??? ?????? ??? ????????? - ??? ???????????  
????????? ?? ??????? ??? ?? ??????????? ???  
??? ??? ???? ?? ???????????

---

?????? ??????: 25338015



---

???? ??????: 775.000 EUR • ??????????: ca. 275,26 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 874 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25338015
???????????	ca. 275,26 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	9
?????????? ???	7
???????????	
???????????	4
???? ??????????????	1983
????? ??????????????	4 x ???????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ????????	775.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2015
???????????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ???????, ??????, ??????, ???????????????, ?????????, ????????

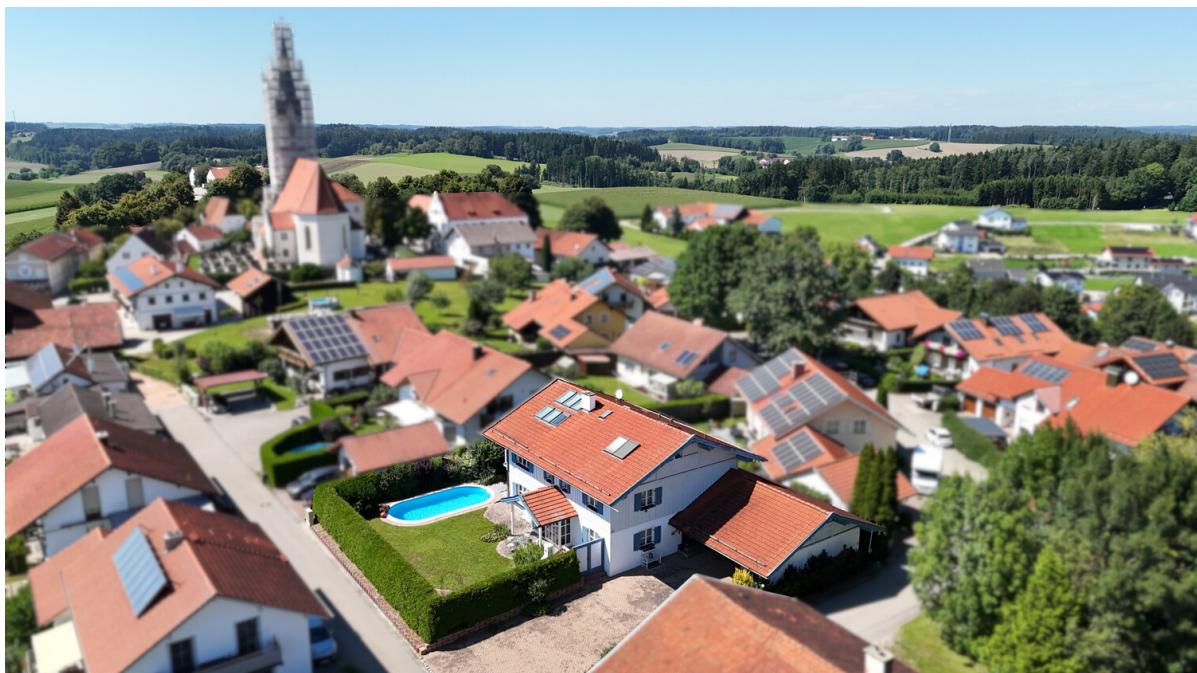
????????? ??????????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	
????? ????????????	?????	181.10 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	11.09.2035	
?????????????????		
????????? ???		D
????? ????????????	?????	
		1983

???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



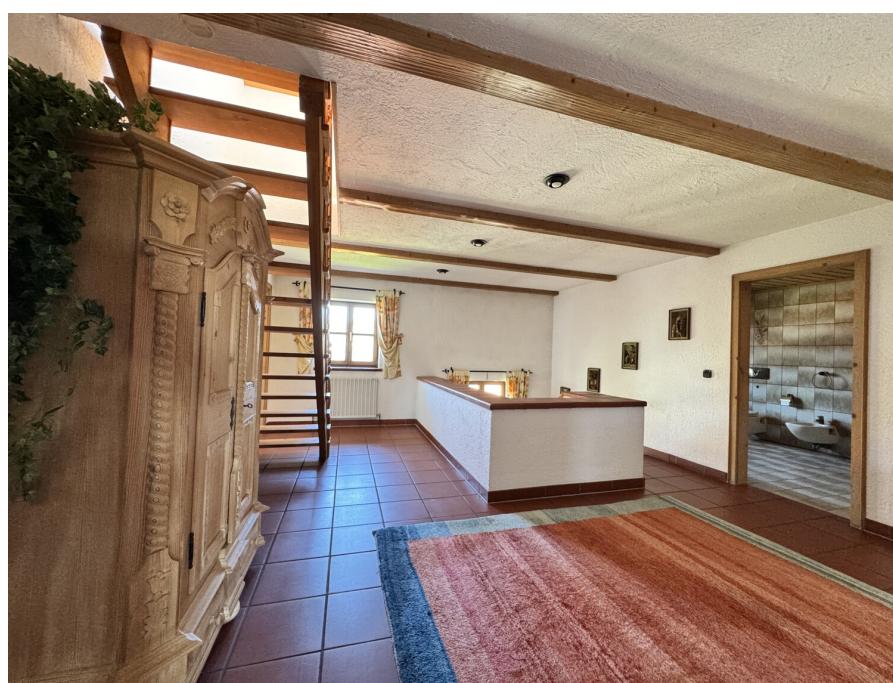
?????? ??????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ??????



?????? ??????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ??????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



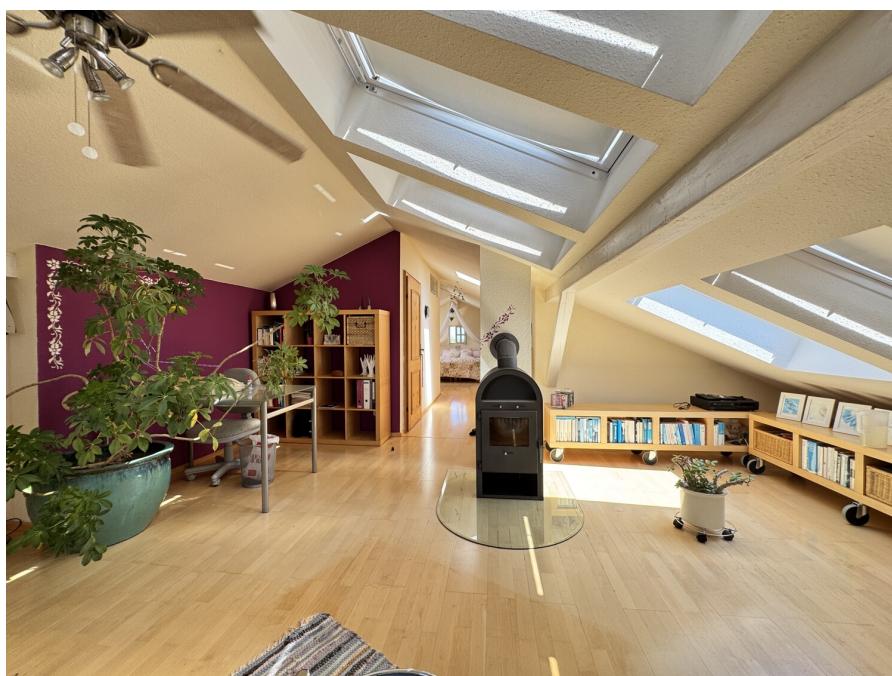
?????? ??????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ??????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



?????? ??????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ??????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

???????







????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

????????? ??????????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## ??? ?????? ????????

???? ?????? ??? ? ?????? ??????? ?????? ??? ? ?????????????????? ?????????? ??? ?????  
– ??? ? ?????????? ?????????????? ??? Niederbergkirchen ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????? ?? ??? ?????? ?????? ??????. ?????????? ??? 1983/84, ??? ?  
????????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? 874 ?. ??? ??????????  
????????? 273 ?. ??? ?????? ?????? – ??? ?????? ??? ??? ?????? ?????????? ??????  
???? ??? ???? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????, ???  
????????? ??? ?????? ?????? ??????, ??? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????  
??? ?? WC ??????????. ? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ??  
?????????, ?????? ??????????: ? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ??????????  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? – ??? ?????? ?????? ??  
????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ???, ??? ??? ??????  
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? . ?  
????????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????????  
????????? . ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ? ?????? ?????? ?????? ?????? . ???  
????? ??????, ?? ?????? ??????, ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ??????????. ??? ?? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? , ??? ??????  
????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?? ?????? ??? ?????? - ?????????? ?????????? ??? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? . ? ?????? ?????? ?????? ??? ??????  
????????? ?? ?????? ??? ?????? - ?????? ?? ?????? ?????? ? ?????? ?????? ?????? ?????? . ??  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? : ??? ?? ?????? ???  
????????? ?????? ???, ??? ?????? ??? ? ?????? ?????? ??? ?????????? ???, ??? ?????????? ,  
??? ?????? WC ??? ??? ?????? ?????? ?? ??? ??? ?????? - ??? ???  
????????? ??? ?????? ??? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? . ? ??????????  
????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????????: ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? ??????. ? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ?? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? , ??? ??? ?????? ?????? ?????? ???  
????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
??? ?????? ??? ?????? . ? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ?????????? : ??  
????? ?????? ??? ?????? ??? Niederbergkirchen, ?? ?????????? ??? ??? ??? ??????  
??? ?????? ?????? ??? ?? Mühldorf ??? ?? Neumarkt-Sankt Veit, ?? ?????? ???  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? - ??? ?????? ?????? ???  
????? ??? . ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ?????? ?????? - ??? ???



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ?????. ??? ?????? ??? ???????, ??????? ??? ?????????????? ????????. ???????  
??? ?????? ??? ?? ????????. ?????? ??? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ?? ????????  
?????????? ??????? ?????? ??? ?????????? ?????? - ?????????????? ?? ???  
????????? ??? ?? ?????????? ??? ???????! ?????? ??? ??? ??? ??? ????????  
????????? (????????? 360° ??? ??????): <https://tour.ogulo.com/yS3W>



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## ??? ??? ??? ????????

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 majestatischen 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

?????? ??????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## ????? ??????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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