

Niederviehbach / Oberviehbach

Fény, levego és táj – az új otthonod a falu szélén

VP azonosító: 25085080

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.104 m²

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Áttekintés

VP azonosító	25085080
Hasznos lakótér	ca. 220 m ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	595.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 120 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végso energiafogyasztás	96.93 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



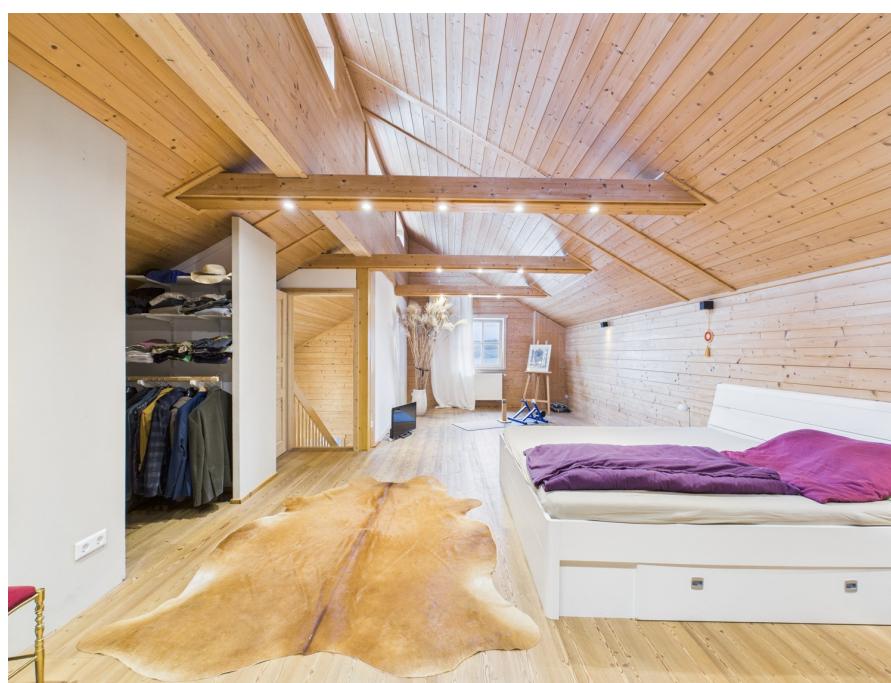
VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



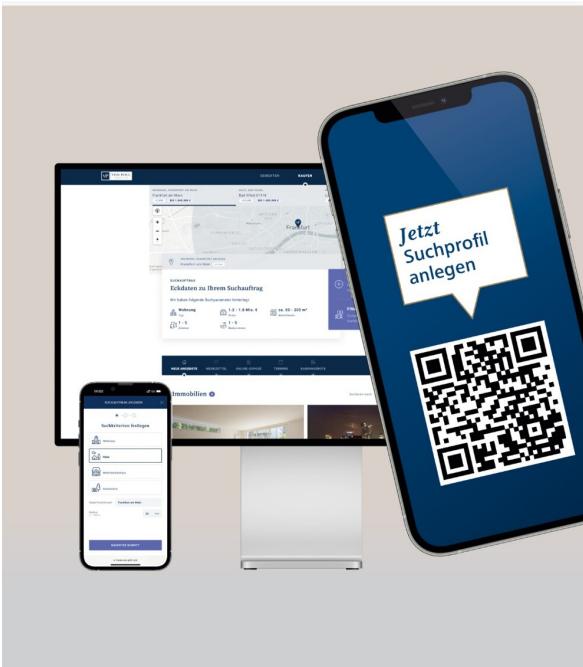
VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az ingatlan



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.

www.von-poll.com/landshut

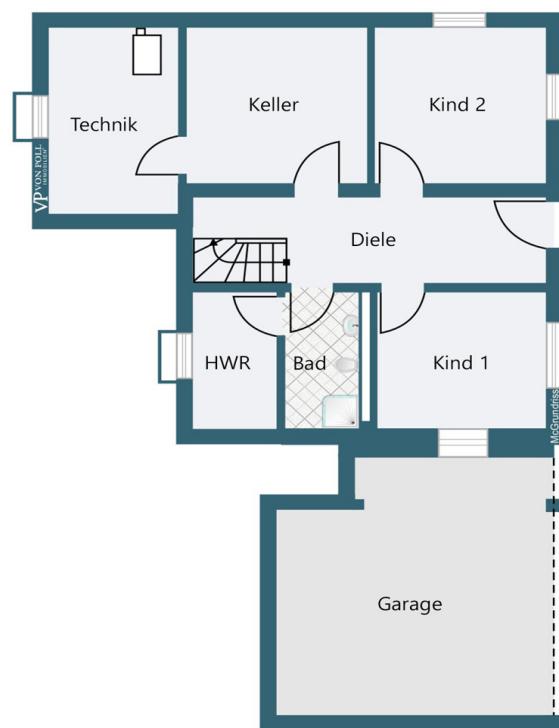
Capital
MAILER-KOMPASS
BROKER
Top-Makler Landshut
5 ★★★★☆ von Poll Immobilien

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Beste Immobilienmakler 09/2025
faz.net/digitale-vorreiter

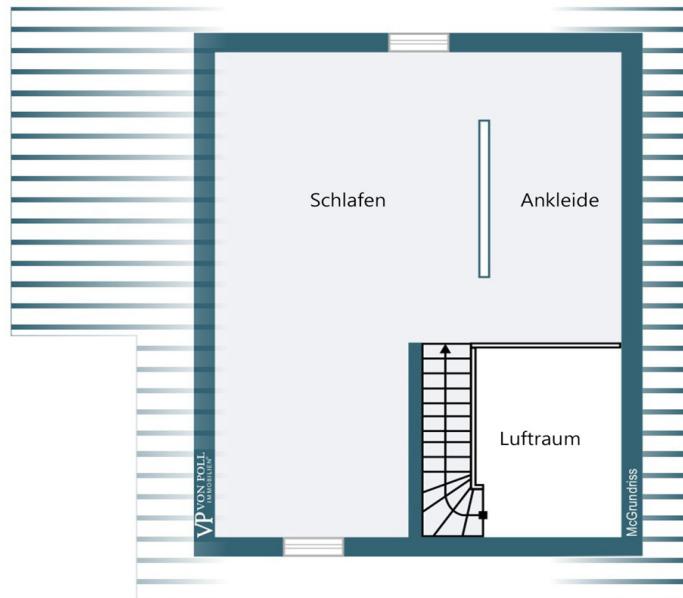
FOCUS
TOP
TECHNOLOGIE
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien
INTERIM

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Az elso benyomás

Karakteres Élet – Stílusos Családi Otthon Panorámás Panorámával. Oberviehbach falu csendes külvárosában, a festoi Alsó-Bajorország dombjai között fekszik ez a kivételes családi ház – igazi otthon a különlegesre vágyó családok számára. A több mint 1100 m²-es telken fekvo ingatlan a klasszikus építkezést ötvözi a modern építésszettel: A jól megtervezett, lapostetos és tágas ablakokkal ellátott bovítmény modern vonásokkal ruházza fel a lakókat, és kilátást nyújt a környező zöldterületre. A három szinten elosztott, körülbelül 220 m²-es lakótérrel a ház boséges teret kínál az otthoni élethez: Négy hálószoba, három fürdoszoba, egy nyitott teru nappali és étkezo beépített konyhával, valamint számos terasz, egy nagy tetoterasz és egy erkély harmonikus lakókörnyezetet teremt – átgondoltan megtervezett, tágas és hívogató. Az építkezés a masszívan megépített eredeti szerkezetet bájos fa díszítéssel és egy modern, masszívan megépített bovítménnyel ötvözi. A hatékony fapellét futási rendszer padlófutással biztosítja a kellemes meleget. A meglévo ablakok kiváló minoségu, dupla üvegezésű, hoszigetelt üvegbol (fa) készültek, míg a bovítmény modern, tripla üvegezésű PVC ablakokkal rendelkezik – mindezt központi szellozorendszer egészíti ki a kellemes beltéri klíma biztosítása érdekében. A szépen parkosított kert a kerti fészerrel pihenésre, játékra és kertészkedésre csábít. Összesen hat parkolóhely áll rendelkezésre – köztük két garázs, két gépkocsibeálló és két nyitott tér – ideális több járművel rendelkezo családok vagy extra parkolóhelyre szorulók számára. Karakteres otthon – átgondoltan megtervezett, jól karbantartott és egyedi helyen. Azoknak a családoknak, akik értékelik az autentikus életélményt és a természetközeli életminoséget.

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Részletes felszereltség

Highlights auf einen Blick:

- * Ruhige Dorfrandlage mit freiem Blick ins Grüne
- * Großzügiges Grundstück mit über 1.100?m² Fläche
- * Ca. 220?m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- * Moderner Anbau in Massivbauweise mit Flachdach
- * Pelletheizung mit Fußbodenheizung
- * Zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- * Große Dachterrasse mit Weitblick
- * Mehrere Terrassen & Balkon
- * Gartenhaus & liebevoll gestalteter Naturgartenbereich
- * Sechs Stellplätze (2 Garagen, 2 Carports, 2 Freiplätze)
- * Drei Bäder – ideal für Familien oder Mehrgenerationen
- * Böden: Parkett, Fliesen, Kork
- * Wohnkonzept mit viel Licht, Raum und natürlichem Charme

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Minden a helyszínrol

Lage – Am ruhigen Dorfrand mit Weitblick ins Grüne

Diese Immobilie liegt in Oberviehbach, einem Ortsteil der Gemeinde Niederviehbach im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau – eingebettet in eine malerische Hügellandschaft, die ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit vereint. Das gepflegte Wohngebiet grenzt direkt an weite Felder und Wiesen, sodass sich das Haus am ruhigen Dorfrand in herrlich unverbaubarer Aussichtslage präsentiert – perfekt für alle, die Natur, Rückzug und Familienleben schätzen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Kindergarten, Grundschule, Sportplätze und kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen, Supermärkte, Ärzte und alles, was man im Alltag braucht, sind in wenigen Minuten in Niederviehbach, Wörth a.d. Isar oder der nächstgrößeren Stadt Dingolfing erreichbar. Die Verkehrsanbindung über die B11 sowie zur A92 (Landshut–Deggendorf) ist hervorragend – in rund 20 Minuten ist man in Landshut, in ca. 10 Minuten bei BMW in Dingolfing, der nächste Bahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet viel Raum für Freizeit und Natur: Rad- und Wanderwege, kleine Seen und Naherholungsflächen sind direkt vor der Haustür – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und ein naturnahes Umfeld legen.

Kurzum: eine Lage mit viel Lebensqualität – ländlich, aber nicht abgelegen. Ein Zuhause mit Raum zum Durchatmen, mitten im Grünen, und dennoch mit allem in Reichweite, was das tägliche Leben angenehm macht.

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.93 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com