

Niederviehbach / Oberviehbach

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

VP azonosító: 25085080

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.104 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

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

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Áttekintés

VP azonosító	25085080
Hasznos lakótér	ca. 220 m²
Teto formája	Egylépcsős teto
Szobák	6
Hálósobák	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 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.08.2035
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	96.93 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
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](http://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](http://www.von-poll.com/landshut)

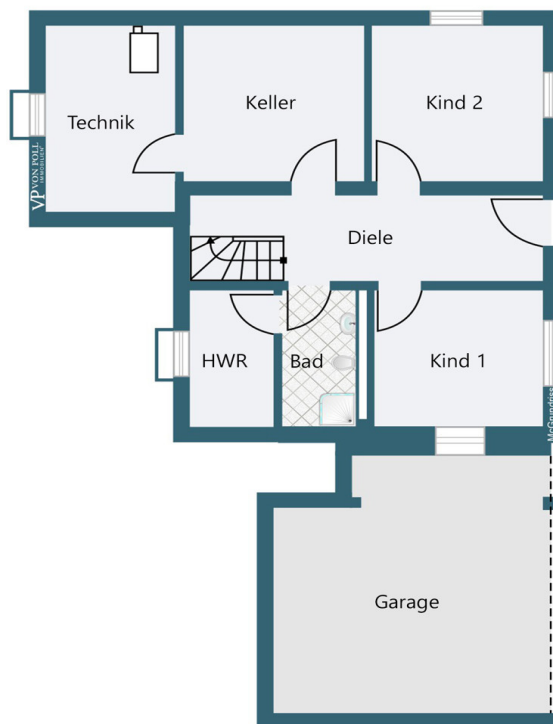
**Capital**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Neu konfiguriertes Angebot

**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALE  
AUFGESICHERT  
2025  
von Poll Immobilien  
BESTE IMMOBILIEN

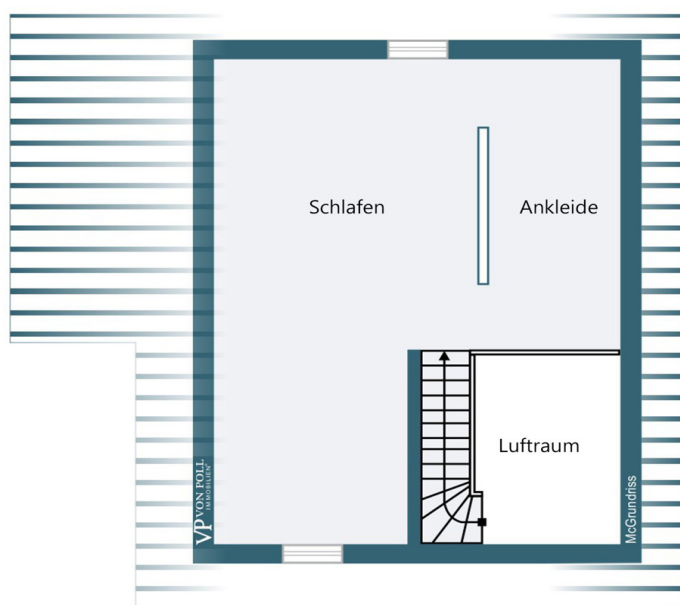
VP azonosító: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## 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 első benyomás

Karakteres Élet – Stílusos Családi Otthon Panorámás Panorámával. Oberviehbach falu csendes külvárosában, a festői Alsó-Bajorország dombjai között fekszik ez a kivételes családi ház – igazi otthon a különlegesre vágyó családok számára. A több mint 1100 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan a klasszikus építkezést ötvözi a modern építészettel: A jól megtervezett, lapostetos és tágas ablakokkal ellátott bővítvény modern vonásokkal ruhazza fel a lakókat, és kilátást nyújt a környező zöldterületre. A három szinten elosztott, körülbelül 220 m<sup>2</sup>-es lakótérrel a ház bőséges teret kínál az otthoni élethez: Négy hálószoba, három fürdőszoba, egy nyitott terü nappali és étkező 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 bővítménnyel ötvözi. A hatékony fapellel futási rendszer padlófűtéssel biztosítja a kellemes meleget. A meglévő ablakok kiváló minőségű, dupla üvegezésű, hoszigetelt üvegből (fa) készültek, míg a bővítvény modern, tripla üvegezésű PVC ablakokkal rendelkezik – mindezt központi szellőzőrendszer egészíti ki a kellemes beltéri klíma biztosítása érdekében. A szépen parkosított kert a kerti fészerrel pihenésre, játékokra és kertészkedésre csábít. Összesen hat parkolóhely áll rendelkezésre – köztük két garázs, két gépkocsibeálló és két nyitott tér – ideális több járművel rendelkező családok vagy extra parkolóhelyre szorulóknak számára. Karakteres otthon – átgondoltan megtervezett, jól karbantartott és egyedi helyen. Azoknak a családoknak, akik értékelik az autentikus életélményt és a természetközeli életminőséget.

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?m<sup>2</sup> Fläche
- \* Ca. 220?m<sup>2</sup> 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 helyszínról

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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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](mailto:landshut@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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