

Niederviehbach

A természetben elvonulás – az építészet, a kényelem és a nyugalom tökéletes kombinációja.

VP azonosító: 25085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.028 m²

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Áttekintés

VP azonosító	25085087	Vételár	995.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 215 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 80 m ²
Építés éve	2020	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Geotermia	Teljes energiaigény	23.60 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.03.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Geotermikus	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

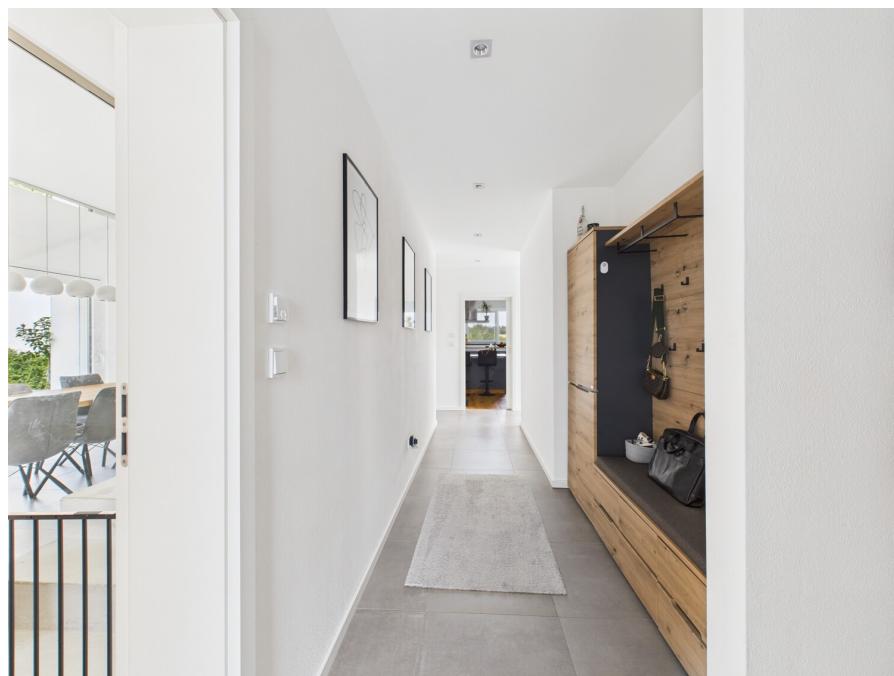
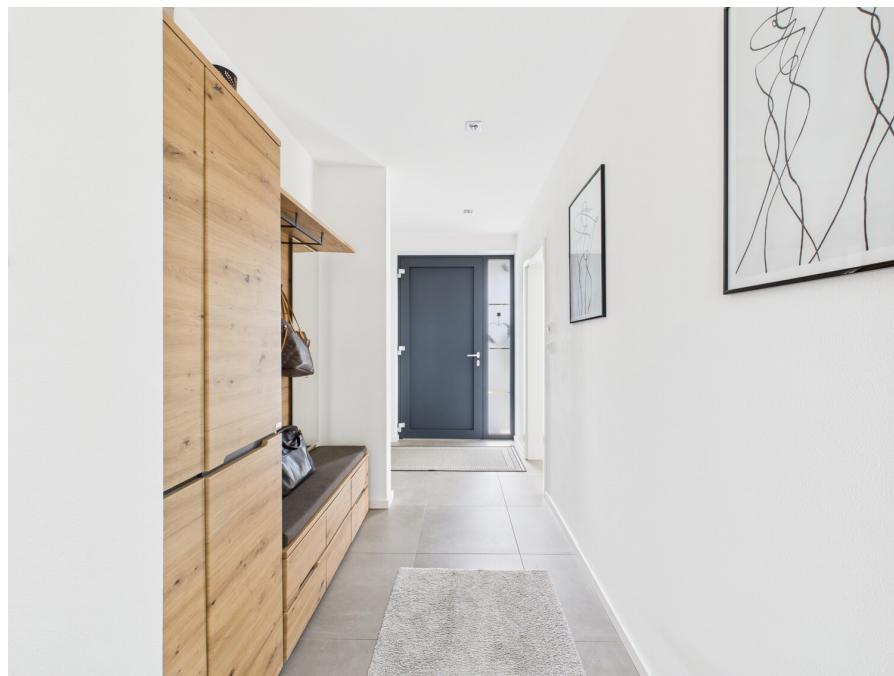
VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



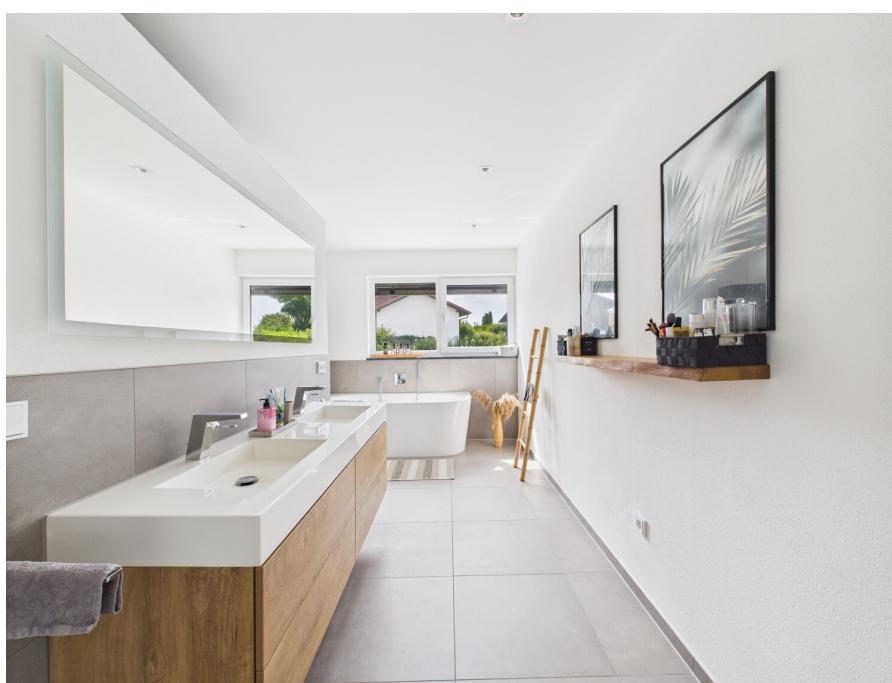
VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



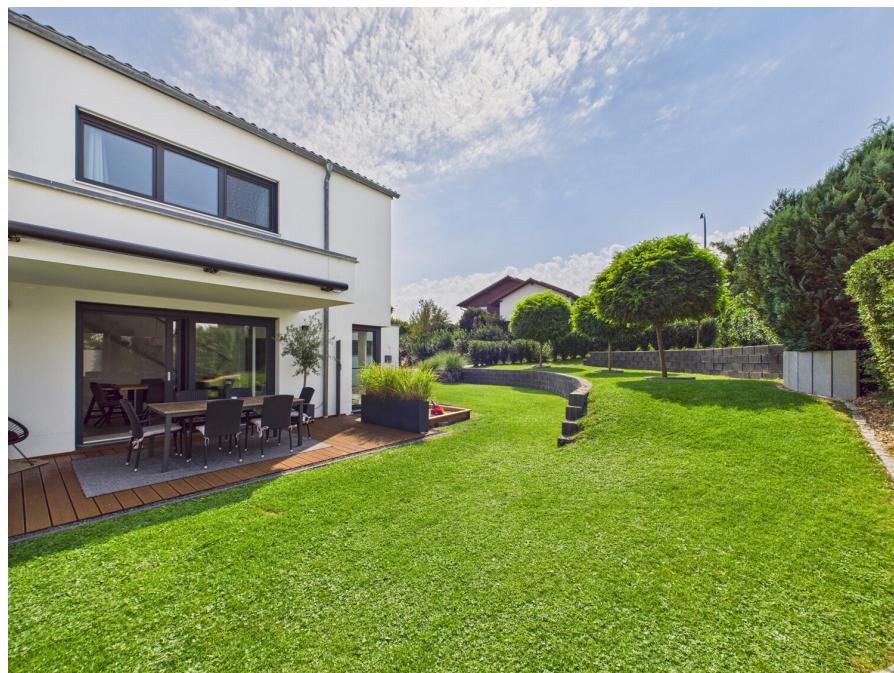
VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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.

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

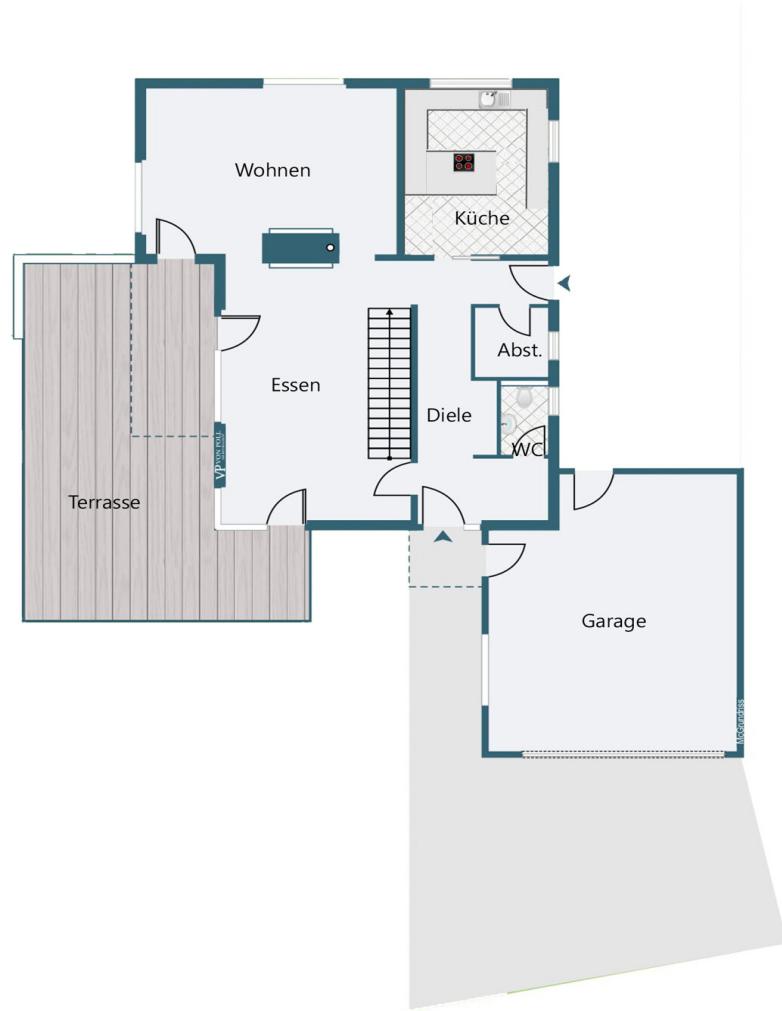
F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

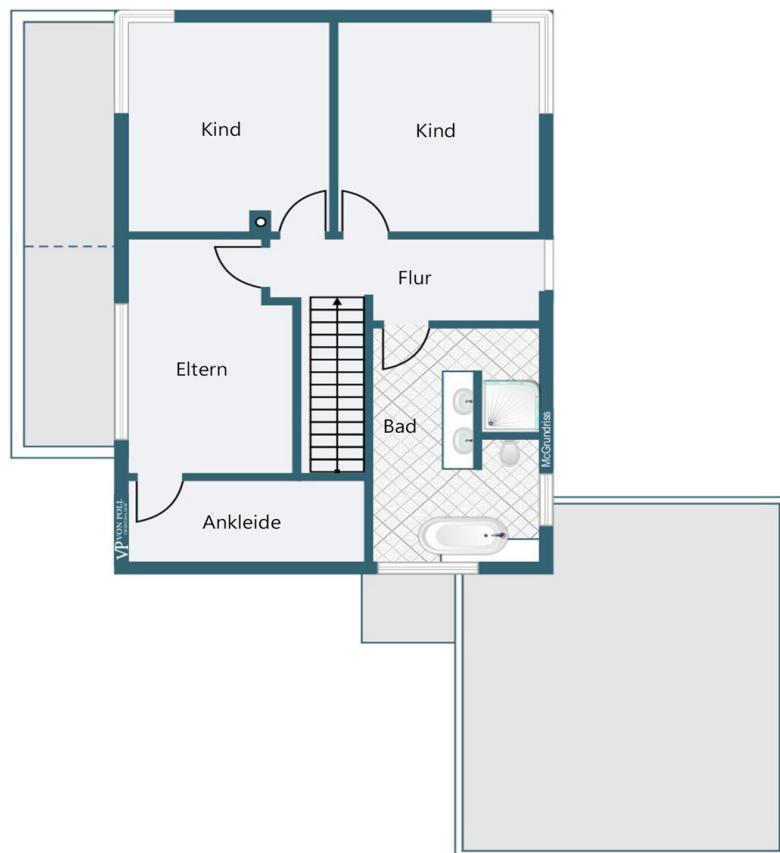
Focus
TOP
TECHNOLOGIE
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien

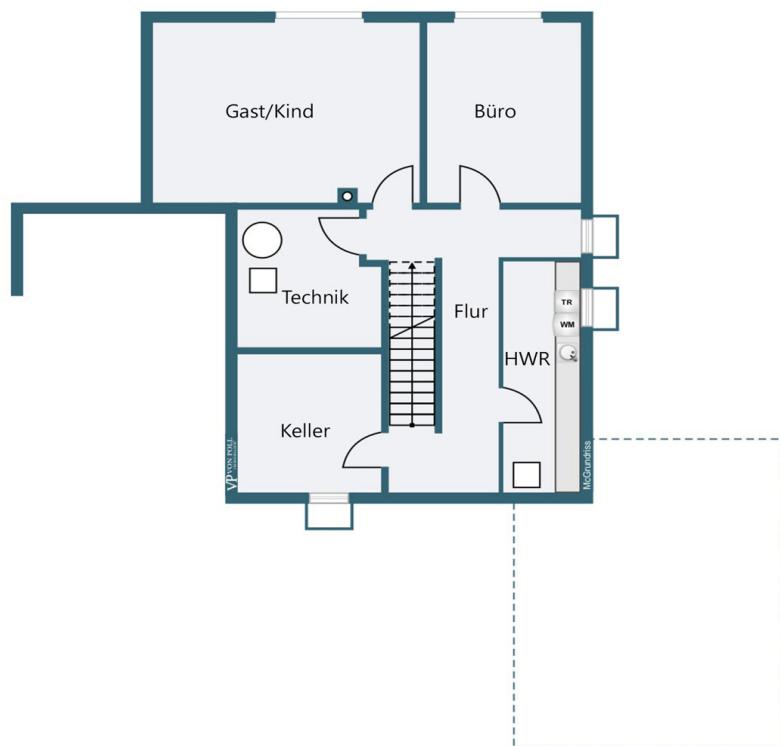
www.von-poll.com/landshut

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Az elso benyomás

Modern élet a falu szélén – ahol az építészet találkozik a természettel. Oberviehbach idilli környezetben található ez a 2020-ban épült családi ház, amely igazi gyöngyszem az igényes életstílus kedvelőinek. Egy csendes, félreeso környéken, buja zöld növényzettel körülvezi a modern lakhatási kényelmet a természetes életmóddal. A körülbelül 215 m²-es lakótér három szinten terül el, és boséges helyet kínál az egész család számára. Hat szobájával, köztük négy hálószobával, egy vendég WC-vel és egy stílusos fürdoszobával a ház a legmagasabb életszínvonalat is kielégíti. A nagy, padlótól a mennyezetig éró ablakok természetes fénnel árasztják el a belső teret, és kilátást nyújtanak a több mint 1028 m²-es tágas kertre. A belső tér letisztult, magas színvonalú építészeti kialakítást mutat: elegáns beépített konyha, kandalló a hangulatos estékhöz, modern fürdoszobák és tripla üvegezésű ablakok biztosítják a luxust. A ház részleges pincével rendelkezik, amely rengeteg tárolóhelyet biztosít. A futést fenntartható módon geotermikus energiával biztosítják, fatüzelésű rendszerrel – az energianyújtásnak igazolja a kiváló A+ energiahatékonysági osztályt, minden esetben 23,6 kWh/(m²év) végso energiafogyasztással. A kültéri területek pihenésre csábítanak: Két napos terasz és egy stílusosan parkositott kert társalgóval teszi a kültéri teret igazi fényponttá. Két garázs és két kültéri parkolóhely áll rendelkezésre a jármuvek számára. Ez a ház a modern építészetet ötvözi a kellemes hangulattal, és magánéletet, a természettel való kapcsolatot és értékes környéket kínál. Ideális otthon családok vagy párok számára, akik stílusos életet keresnek egy csendes helyen – mégis értékelik Landshut és a főbb közlekedési útvonalak közelségét.

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Részletes felszereltség

Die Highlights auf einen Blick:

- * Baujahr 2020 – neuwertiger Zustand
- * Ca. 215 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- * Großzügiges Grundstück mit ca. 1.028 m²
- * Exponierte Lage am Dorfrand von Oberviehbach
- * 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- * Lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern
- * Kamin im Wohnbereich für gemütliche Stunden
- * Moderne Einbauküche inklusive
- * Energieeffizienzklasse A+ (Erdwärme + Holz)
- * Endenergiebedarf nur 23,6 kWh/(m²a)
- * Zwei sonnige Terrassen und gepflegter Garten
- * Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze
- * Teilunterkellert mit viel Stauraum
- * Ruhige Nachbarschaft, naturnah und familienfreundlich

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Minden a helyszínrol

Dieses Einfamilienhaus liegt am idyllischen Dorfrand von Niederviehbach, Ortsteil Oberviehbach, und verbindet Ruhe, Naturverbundenheit und eine intakte Nachbarschaft mit optimaler Erreichbarkeit. Die exponierte Lage sorgt für Privatsphäre und einen unverbaubaren Blick ins Grüne – perfekt für alle, die Wohnen mit Lebensqualität schätzen.

Die Gemeinde Niederviehbach überzeugt durch ihre gewachsene Infrastruktur und ein aktives Vereinsleben. Kindergarten, Grundschule, Sportvereine und Dorffeste prägen das familiäre Umfeld und machen den Ort besonders attraktiv für Familien. Für den täglichen Bedarf finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken in kurzer Entfernung.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Über die nahegelegene B11, B15 neu sowie die Autobahn A92 sind die Städte Dingolfing, Landshut und München schnell erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Pendler als auch für alle, die die Nähe zu größeren Städten schätzen, ohne auf die Ruhe einer ländlichen Umgebung verzichten zu wollen.

Die umgebende Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren entlang der Isarauen, Bade- und Erholungsmöglichkeiten in den nahegelegenen Seen oder Wintersport im Bayerischen Wald. Gleichzeitig laden die umliegenden Wälder und Felder direkt vor der Haustür zum Entspannen ein.

Kurzum: Ein Ort, der die perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Anbindung bietet – ideal für Familien, Paare und alle, die ein modernes Zuhause im Grünen suchen.

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 23.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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