

## 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 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.028 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Áttekintés

VP azonosító	25085087
Hasznos lakótér	ca. 215 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2020
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	995.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Geotermia
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.03.2034
Energiaforrás	Geotermikus

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	23.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

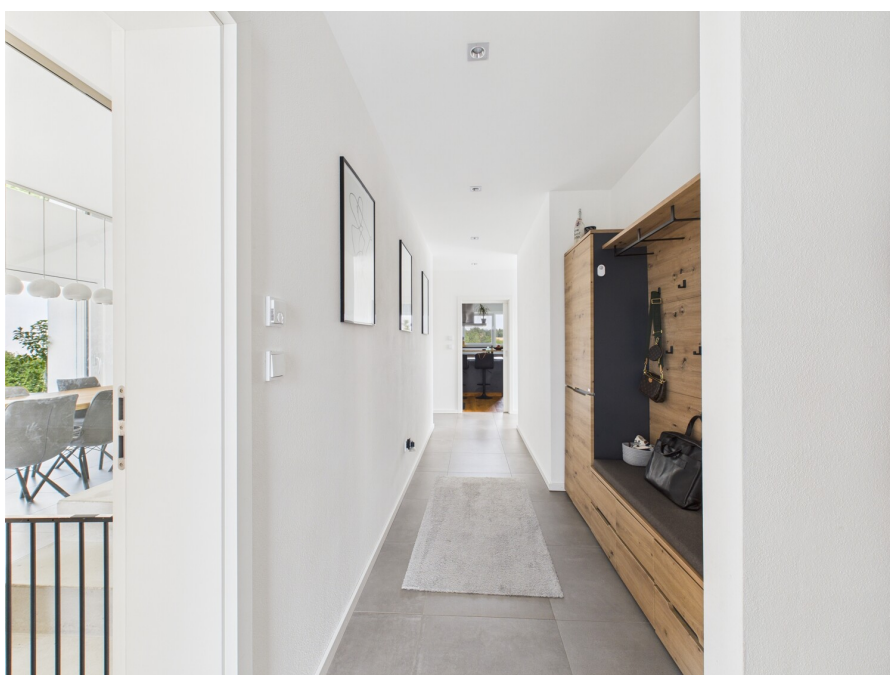
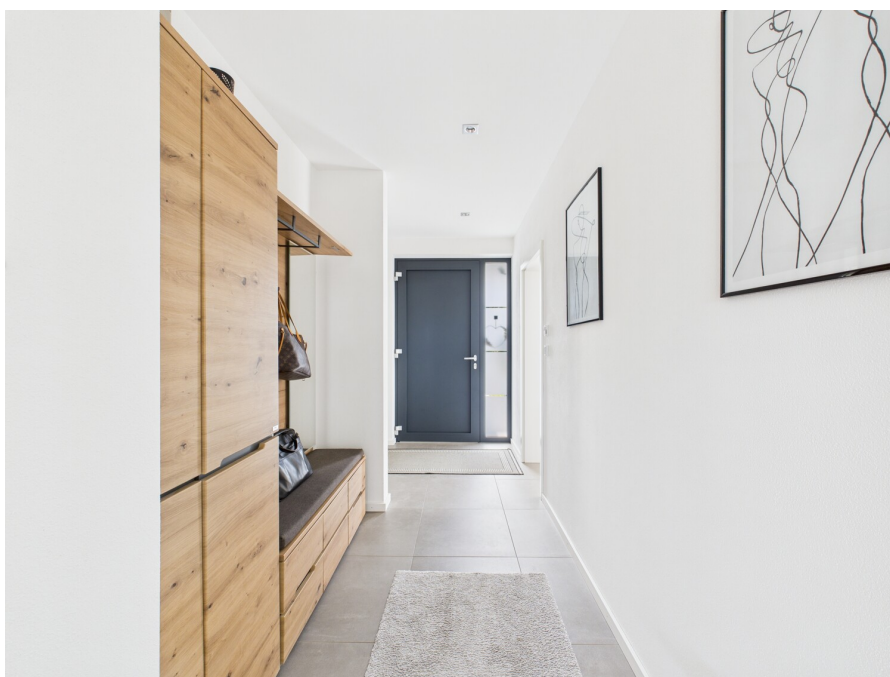
VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Az ingatlan



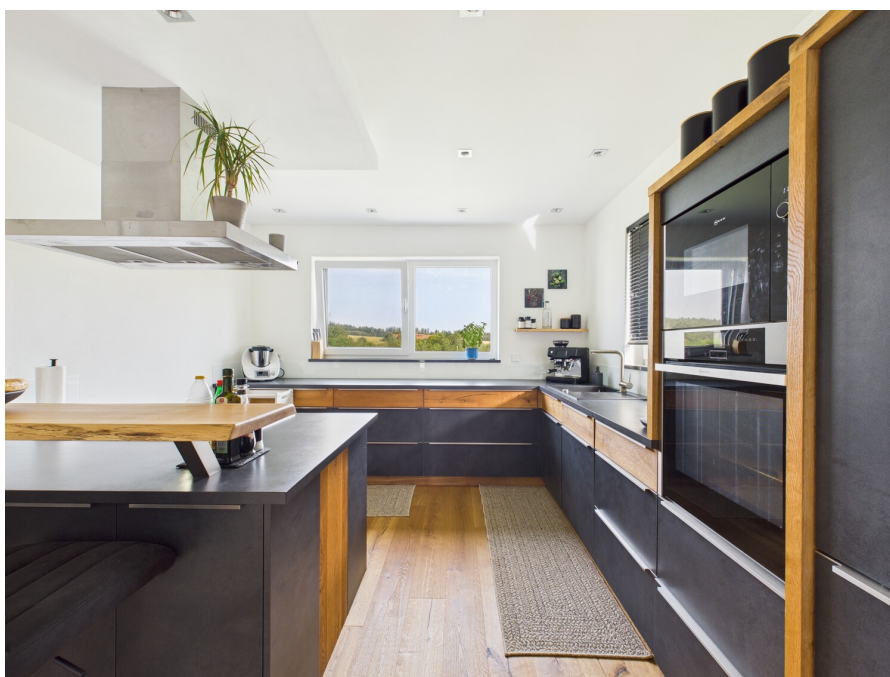
VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Az ingatlan



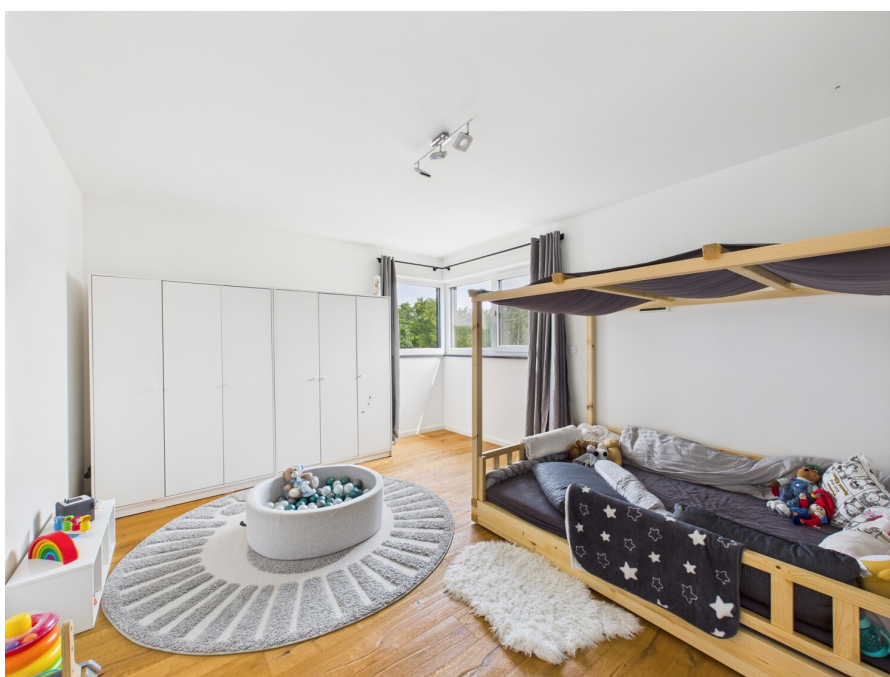
VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## 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](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)

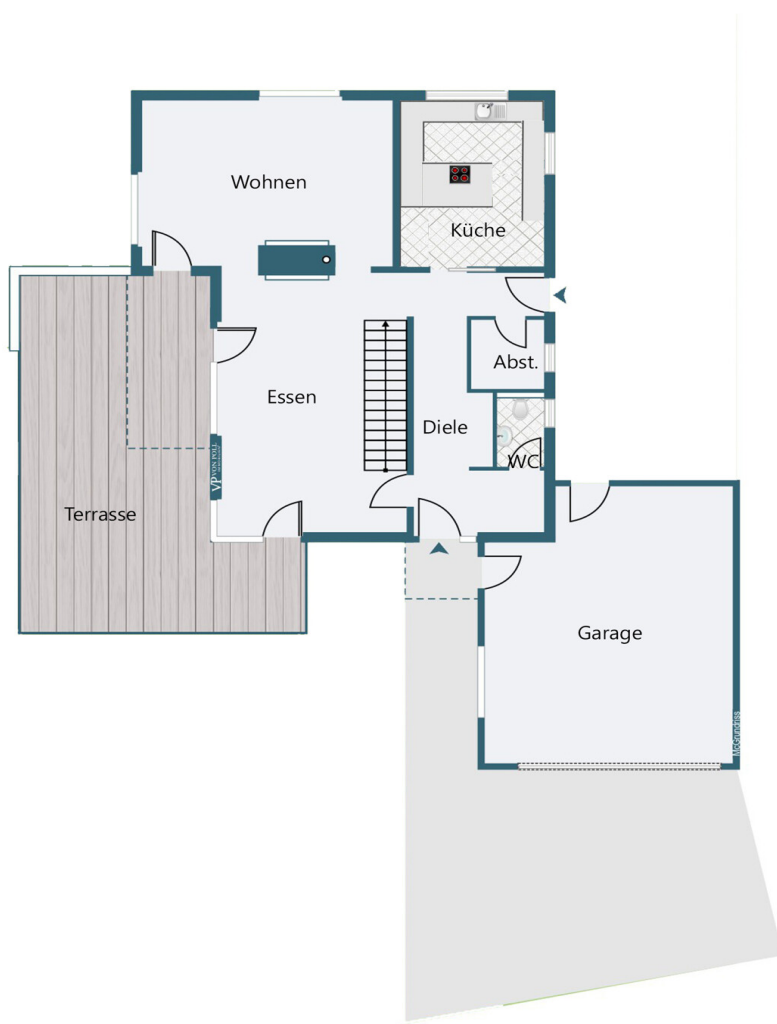
**Capital**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von Poll Immobilien

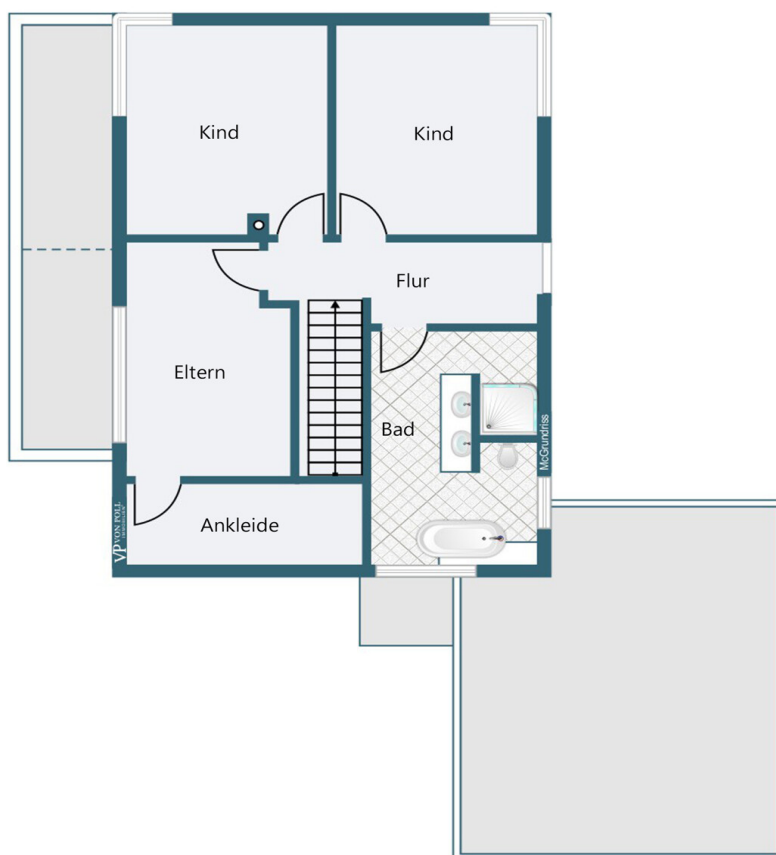
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Neuzeitigste Ausstattung

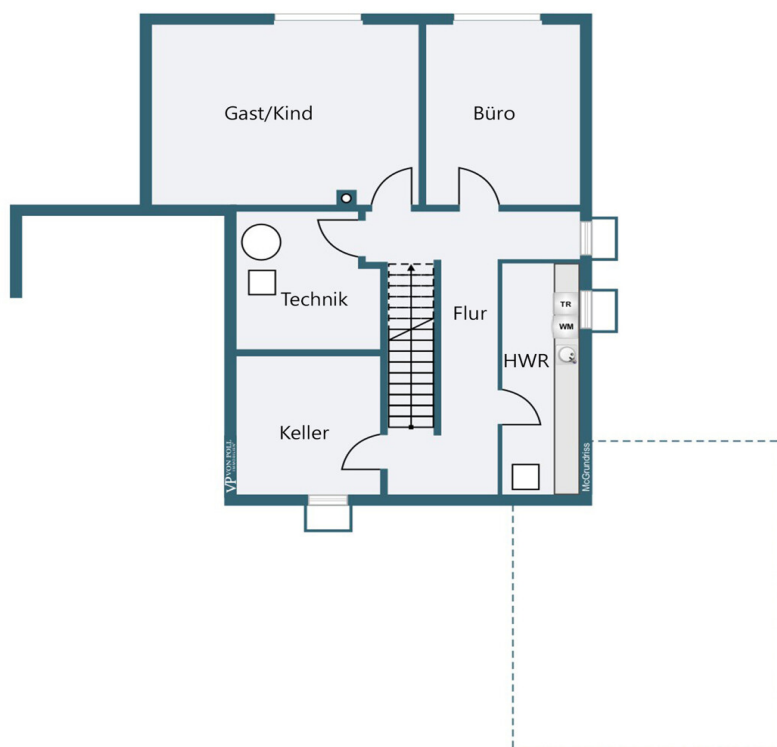
**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALER  
AUSGEZEIGTER  
2025  
von Poll Immobilien  
BESTE IMMOBILIEN

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 első benyomás

Modern élet a falu szélén – ahol az építészet találkozik a természettel. Oberviehbach idilli külvárosában található ez a 2020-ban épült családi ház, amely igazi gyöngyszem az igényes életstílus kedvelőinek. Egy csendes, félreeső környéken, buja zöld növényzettel körülvéve ötvözi a modern lakhatási kényelmet a természetes életmóddal. A körülbelül 215 m<sup>2</sup>-es lakótér három szinten terül el, és bőséges helyet kínál az egész család számára. Hat szobájával, köztük négy hálósobával, egy vendég WC-vel és egy stílusos fürdősobával a ház a legmagasabb életszínvonalat is kielégíti. A nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakok természetes fénnel árasztják el a belső teret, és kilátást nyújtanak a több mint 1028 m<sup>2</sup>-es tágas kertre. A belső tér letisztult, magas színvonalú építészeti kialakítást mutat: elegáns beépített konyha, kandalló a hangulatos estékhez, modern fürdősobák és tripla üvegezésű ablakok biztosítják a luxust. A ház részleges pincével rendelkezik, amely rengeteg tárolóhelyet biztosít. A fűtést fenntartható módon geotermikus energiával biztosítják, fatüzelésű rendszerrel – az energiatanúsítvány igazolja a kiváló A+ energiahatékonysági osztályt, mindössze 23,6 kWh/(m<sup>2</sup>év) végso energiafogyasztással. A kültéri területek pihenésre csábítanak: Két napos terasz és egy stílusosan parkosított kert társalgóval teszi a kültéri teret igazi fényponttá. Két garázs és két kültéri parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára. Ez a ház a modern építészetet ötvözi a kellemes hangulattal, és magánéletet, a természettel való kapcsolatot és értékes környezetet kínál. Ideális otthon családok vagy párok számára, akik stílusos életet keresnek egy csendes helyen – mégis értékelik Landshut és a fobb közlekedési útvonalak közelségét.

VP azonosító: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Részletes felszereltség

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Baujahr 2020 – neuwertiger Zustand
- \* Ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 1.028 m<sup>2</sup>
- \* 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/(m<sup>2</sup>a)
- \* 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 helyszínról

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, B15neu 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 Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 23.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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