

Waldkraiburg / Niederndorf

# Napos és tágas építési telek vonzó és abszolút csendes helyen

VP azonosító: 24338011



VÉTELÁR: 449.000 EUR • FÖLDTERÜLET: 1.610 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Áttekintés

|                      |            |                 |                                                                                       |
|----------------------|------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító         | 24338011   | Vételár         | 449.000 EUR                                                                           |
| Az ingatlan elérhető | 12.02.2026 | Objektum típusa | Telek                                                                                 |
|                      |            | Jutalék         | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

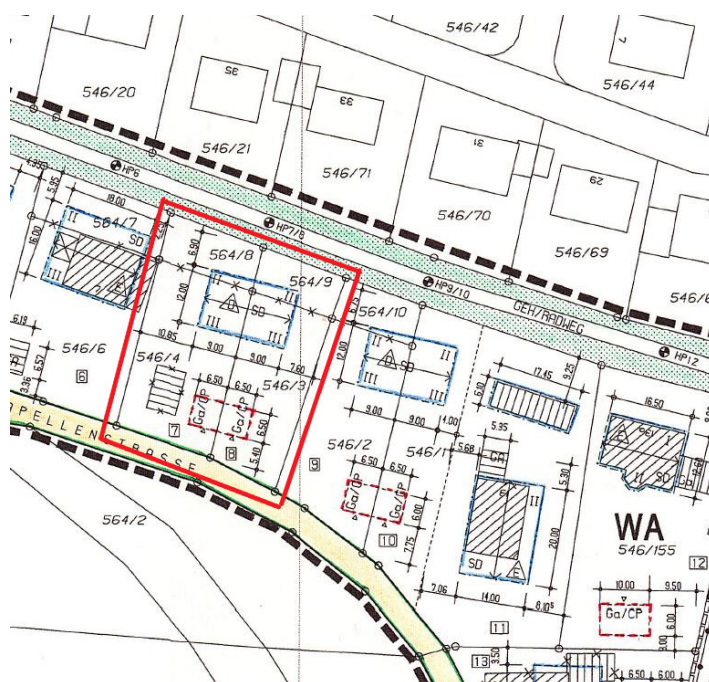
**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Az első benyomás

Niederndorf külvárosában, Waldkraiburg városrészében, a romantikus Kraiburg am Inn vásárvárossal szemben fekszik ez az idilli, teljes körűen felszerelt építési telek, buja zöld növényzettel körülvéve, lenyugózó kilátással. Az ingatlanhoz vezető út egy zsákutca, fordulókörrel és átmenő forgalom nélkül. Niederndorf nyugodt városrésze az alpesi Inn folyó mentén elterülő bájos természeti tájban fekszik, és magas rekreációs értéket kínál a változatos terepen, rétekkel és árterekkel. Ezenkívül a kényelmes elhelyezkedés, a könnyű megközelíthetőség Waldkraiburgba, Kraiburgba, Mühldorfba és természetesen Münchenbe is, kétségtelen elnyt jelent. Az A94-es autópálya alig 7 km-re található, München, a tartományi főváros pedig mindössze 45 perc alatt elérhető. Valósítsa meg álmát, hogy saját ingatlant birtokoljon ebben a kellemesen csendes, családbarát és mindenekelőtt gyönyörű természeti környezetben, amelyet teljes egészében az Ön elképzelése szerint építettek. Bárki, aki értékeli a természet nyugalma lenyugózó kilátással, de nem akar lemondani a városi infrastruktúra közelségéről, tökéletes helyet talál itt. Főbb adatok áttekintése: + Telekméret kb. 1610 m<sup>2</sup> (1. telek – 882 m<sup>2</sup> és 2. telek – 728 m<sup>2</sup>) + Beépítés engedélyezett a 2003-as jogilag kötelező érvényű kiegészítő övezeti rendeletek szerint (utoljára 2005-ben módosítva) + "Általános lakóövezet" a BauNVO (német építési szabályzat) § 4 szerint + Beépítési sűrűség: + Telekbefogadási arány (GRZ) 0,4 (A garázsok, gépkocsibeállók, parkolóhelyek, télikertek, melléképületek és kocsibeállók nem tartoznak a számításba). + Alapterületi arány (FAR) 0,8 + Csak fél lakásonként egy ikerház engedélyezett + A völgy felőli oldalon három teljes emelet 8,7 m falmagassággal engedélyezett + Egyéb esetekben maximum két teljes emelet 6,2 m falmagassággal engedélyezett + Beépített + Tiszta természet és idilli kilátás + Csodálatosan csendes elhelyezkedés a város szélén + ... További információk és részletek a jogilag kötelező érvényű kiegészítő rendeletekben találhatók. Ezeket az első írásbeli kapcsolatfelvételt követően örömmel elküldjük Önnek.

**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Minden a helyszínról

Niederndorf ist ein wunderschöner kleiner Gemeindeteil der Stadt Waldkraiburg. Das idyllische Dorf selbst besticht durch seine märchenhafte Natur mit vielen Spazierwegen. Mitten in Niederndorf befindet sich auch eine kleine Hofkapelle, die erst vor wenigen Jahren renoviert wurde und bereits auf eine 240-jährige Geschichte zurückblickt.

Umgeben von paradiesischer Natur rund um den Alpenfluss Inn mit abwechslungsreichen Wiesenlandschaften, beeindruckenden Wäldern und weiten Feldern bietet Niederndorf ideale Voraussetzungen für alle Natur- und Wanderfreunde. Aber auch die charmanten Städtchen, die das Dorf umgeben, sind einen Besuch wert.

Auf der anderen Seite des Inns liegt die charmante Marktgemeinde Kraiburg am Inn mit knapp 4.000 Einwohnern. Hier haben Sie die Möglichkeit, durch den mittelalterlichen Markt Kraiburg zu schlendern und die typischen historischen Gebäude sowie den romantischen Marktplatz zu bewundern. Außerdem gibt es in Kraiburg ein wunderschönes Naturerlebnisbad sowie eine Grundschule und einen Kindergarten.

Nur wenige Minuten in die andere Richtung liegt das malerische Pfarrdorf Pürten. Der Ort ist ebenfalls ein Stadtteil von Waldkraiburg und gliedert sich in das Oberdorf mit der imposanten Pfarr- und Wallfahrtskirche und das Unterdorf. Beide Ortsteile liegen am Rand einer Niederterrasse des Inns und bilden zusammen ein charmantes Ortsbild.

Ein kleines Stück weiter befindet sich die Stadt Waldkraiburg. Diese bietet eine hervorragende Nahversorgung, denn neben Einrichtungen für den täglichen Bedarf finden sich hier verschiedene Schulformen, Kindergärten sowie Ärztehäuser und Banken. Sogar ein Multiplexkino ist vorhanden. Darüber hinaus bietet das Kulturzentrum der Stadt Waldkraiburg eine Vielzahl von Veranstaltungen wie Theateraufführungen, Konzerte und vieles mehr. Waldkraiburg bietet zudem eine hervorragende Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt München. So ist München sowohl mit dem Zug über den nahegelegenen Bahnhof Ampfing als auch mit dem Auto über die A 94 in ca. 40 Minuten bequem zu erreichen.

Interessiert? Dann stellen Sie bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**VP azonosító: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## **További információ / adatok**

**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: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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