

## Niederbergkirchen

# Egy ígérethez hasonló ház – egy különálló, vidéki stílusú ház panorámás kilátással és lélegző hellyel

VP azonosító: 25338015



VÉTELÁR: 775.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 275,26 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 874 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

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

VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Áttekintés

VP azonosító	25338015
Hasznos lakótér	ca. 275,26 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	7
Fürdoszobák	4
Építés éve	1983
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	775.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	181.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983



VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Az első benyomás

Egy hely, ahol a szív békére lel, és a mindennapi élet a háttérbe szorul – ez a Niederbergkirchenben található, különálló családi ház egyedülálló módon ötvözi a vidéki báját az elkelő élettel. Az 1983/84 körül épült vidéki ház egy arányos, körülbelül 874 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és körülbelül 273 m<sup>2</sup> lakóteret kínál – egy olyan otthon, amely nemcsak bőséges teret, hanem hangulatot és biztonságérzetet is nyújt. A házba lépve egy tágas elosztó fogadja, ahonnan az iroda és a vendég WC is megközelíthető. A földszint nyitott elrendezése hívogató, szelős hangulatot teremt: A világos étkező nagy panorámaablakkal a napsütötte kertre nyílik, ahol az esti órákig élvezheti a napsütést. A szomszédos nappali rengeteg helyet kínál az érkezéshez és az otthoni érzéshez, míg a stílusos cserépkályha kellemes meleget biztosít a hűvösebb napokon. A különálló kamrával rendelkező, szomszédos konyha exkluzív és funkcionálisan is kialakított. Egy hely, ahol a fozás és az élet öröme. Az emeleten világos, tágas szobák találhatók nyitott folyosóval, amely a szabadság érzését árasztja. Itt található további két iroda, egy gyerekszoba, egy nagy hálószoba gardróbbal és erkélykijárat, amely a ház teljes nyugati oldalán húzódik, valamint egy kényelmes fürdőszoba – gondosan megtervezve egy család vagy egy bőséges helyet igénylő pár igényei szerint. A tetőtérben egy másik hálószoba található saját zuhanyzóval – ideális pihenőhelynek vagy vendégszobának. A luxus pince teszi teljessé a kényelem képét: Itt található egy tágas hobbiszoba, egy mosókonyha tárolóval, egy fitneszterem, egy további WC és egy wellness-szoba saját szaunával – egy spa-szerű oázis a pihenéshez, amely nyaralós hangulatot idéz. A kültéri terület minden kívánnivalót maga után hagy: A fedett bejáratról széles kocsifelhajtó vezet a dupla garázshoz. A szépen parkosított kert a ház három oldalát öleli körül. A déli oldalon egy nagy medence hívogat úszásra és pihenésre, míg a szemközti oldalon egy idilli kerti tó fa terasszal tökéletes menedéket nyújt az álmodozáshoz és a kikapcsolódáshoz. A helyszín ideális és elbűvölő: Niederbergkirchen szívében, csendes helyen, lélegzetelállító hegyi kilátással, Mühlendorf és Neumarkt-Sankt Veit közelségében, a központi elhelyezkedés és a magány tökéletes keverékét tapasztalhatja meg – ami manapság ritkaság. Ez a ház több mint otthon – ez egy életstílus. Egy hely, ahová megérkezik, elidőzik, és folyamatosan ámulatba ejti. Hagyja, hogy elvarázsolja. Hagyja, hogy magával ragadja álmai otthonának egyedülálló nyaraló hangulata – várjuk jelentkezését idopontfoglalás céljából! Kattintson ide a virtuális túrához (az ingatlan 360°-os bejárása): <https://tour.ogulo.com/yS3W>



**VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Részletes felszereltség

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):  
<https://tour.ogulo.com/yS3W>

VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Minden a helyszínról

Niederbergkirchen – Ein harmonisches Leben zwischen sanfter Naturidylle und urbaner Nähe

Eingebettet in das malerische Hügelland Oberbayerns, zwischen den lieblichen Flusstälern von Rott und Isen, liegt Niederbergkirchen – eine Gemeinde, die wie geschaffen ist für alle, die das Leben in Balance schätzen. Hier trifft ländliche Ruhe auf eine reizvolle Naturlandschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern, die zum Durchatmen und Krafttanken einladen.

Trotz seiner ländlichen Prägung ist Niederbergkirchen ein Ort voller lebendiger Nähe: Nur wenige Kilometer trennen es von den lebendigen Zentren Mühldorfs und Neumarkt-Sankt Veits, während der nahe Autobahnanschluss Mühldorf-Nord (A94) München, Passau und zahlreiche weitere Metropolen schnell erreichbar macht. Diese hervorragende Anbindung öffnet Türen zu beruflichen Chancen, kulturellen Highlights und einem facettenreichen Leben.

In Niederbergkirchen verschmelzen familiäre Geborgenheit und eine moderne Infrastruktur auf besondere Weise. Ein Kindergarten, eine gut ausgestattete Grundschule sowie ein charmanter Selbstbedienungs-Dorfladen garantieren eine komfortable Grundversorgung – ein sicheres Fundament für Familien, Paare und all jene, die Ruhe und Gemeinschaft suchen. Wirtschaftlich profitiert die Gemeinde von der aufstrebenden Region Mühldorf am Inn. Gut erschlossene Gewerbegebiete, exzellente Verkehrsanbindungen und ein leistungsfähiger Güterbahnhof bieten Unternehmen aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung beste Voraussetzungen, um zu wachsen und zu gedeihen.

Doch Niederbergkirchen ist mehr als ein wirtschaftlicher Standort: Es ist ein Ort, der mit seiner sanften Hügellandschaft zu Freizeit, Erholung und Abenteuer einlädt. Ob Wanderungen durch blühende Wiesen, Radtouren entlang idyllischer Pfade oder sportliche Aktivitäten wie Segelfliegen und Fallschirmspringen – die Natur zeigt sich hier von ihrer schönsten Seite. Und mit dem nahegelegenen Inn, dem Chiemsee und den majestätischen Alpen liegen faszinierende Ausflugsziele nur einen Steinwurf entfernt. Bildung wird in der Region großgeschrieben – vom Kindergarten bis zur Technischen Hochschule Rosenheim mit praxisorientierten Studiengängen. So wachsen hier Generationen heran, die Tradition und Innovation harmonisch miteinander verbinden.

Niederbergkirchen – ein Ort, der mit seiner bezaubernden Landschaft, der lebendigen Gemeinschaft und der idealen Lage Herzen berührt. Ein Lebensmittelpunkt für Menschen, die in einer Welt voller Hektik eine Oase der Ruhe und zugleich den Puls der Zeit suchen.

**VP azonosító: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 181.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## 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)