

Niederviehbach / Oberviehbach

Luce, aria e paesaggio: la tua nuova casa ai margini del villaggio

Codice oggetto: 25085080

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.104 m²

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085080
Superficie netta	ca. 220 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 120 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo finale di energia	96.93 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

La proprietà



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.

www.von-poll.com/landshut

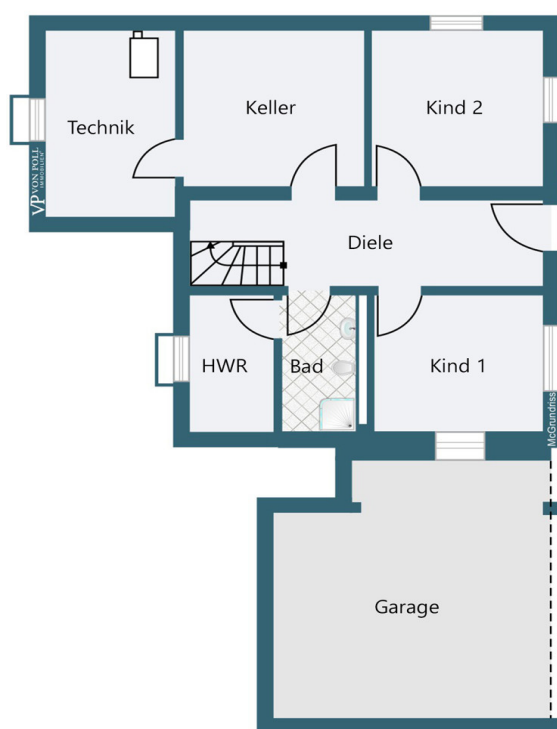
Capital
REALTY AWARD
TOP-Makler Landshut
★★★★★
Beste Makler von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Beste Immobilienmakler
09/2025
Neuzeitigste Bewertung

F&Z
TOP
NATIONALER
AUSGEZEIGTER
2025
von Poll Immobilien
BESTE IMMOBILIEN

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Una prima impressione

Vivere con carattere: elegante casa di famiglia con vista panoramica. Nella tranquilla periferia del villaggio di Oberviehbach, immersa nelle pittoresche colline della Bassa Baviera, si trova questa eccezionale casa indipendente: una vera casa per famiglie in cerca di qualcosa di speciale. Situata su oltre 1.100 m² di terreno, la proprietà combina l'edilizia classica con l'architettura moderna: l'ampliamento ben progettato con il suo tetto piano e le ampie finestre aggiunge tocchi contemporanei e apre la vista sul verde circostante. Con circa 220 m² di superficie abitabile distribuita su tre piani, la casa offre ampio spazio per vivere e sentirsi a casa: quattro camere da letto, tre bagni, una zona giorno e pranzo open space con cucina integrata, oltre a diverse terrazze, un'ampia terrazza sul tetto e un balcone creano un ambiente abitativo armonioso: progettato con cura, spazioso e invitante. La costruzione combina una solida struttura originale con affascinanti accenti in legno e un ampliamento moderno e solido. Un efficiente sistema di riscaldamento a pellet di legno con riscaldamento a pavimento garantisce un calore confortevole. Le finestre esistenti sono realizzate in vetro isolante di alta qualità con doppi vetri (legno), mentre l'ampliamento è dotato di moderne finestre in PVC con tripli vetri, integrate da un sistema di ventilazione centralizzato per un clima interno costantemente piacevole. Il giardino curato con la sua casetta da giardino invita al relax, al gioco e al giardinaggio. Sono disponibili sei posti auto, tra cui due garage, due carport e due spazi aperti, ideali per famiglie con più veicoli o per chi necessita di un parcheggio extra. Una casa di carattere, progettata con cura, ben tenuta e in una posizione unica. Per famiglie che apprezzano un'esperienza abitativa autentica e una qualità della vita a contatto con la natura.

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Dettagli dei servizi

Highlights auf einen Blick:

- * Ruhige Dorfrandlage mit freiem Blick ins Grüne
- * Großzügiges Grundstück mit über 1.100?m² Fläche
- * Ca. 220?m² 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

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.93 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com