

Niederviehbach

Il tuo rifugio nella natura: architettura, comfort e tranquillità si fondono alla perfezione.

Codice oggetto: 25085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.028 m²

Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

- 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: 25085087 - 84183 Niederviehbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085087
Superficie netta	ca. 215 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2034
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	23.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

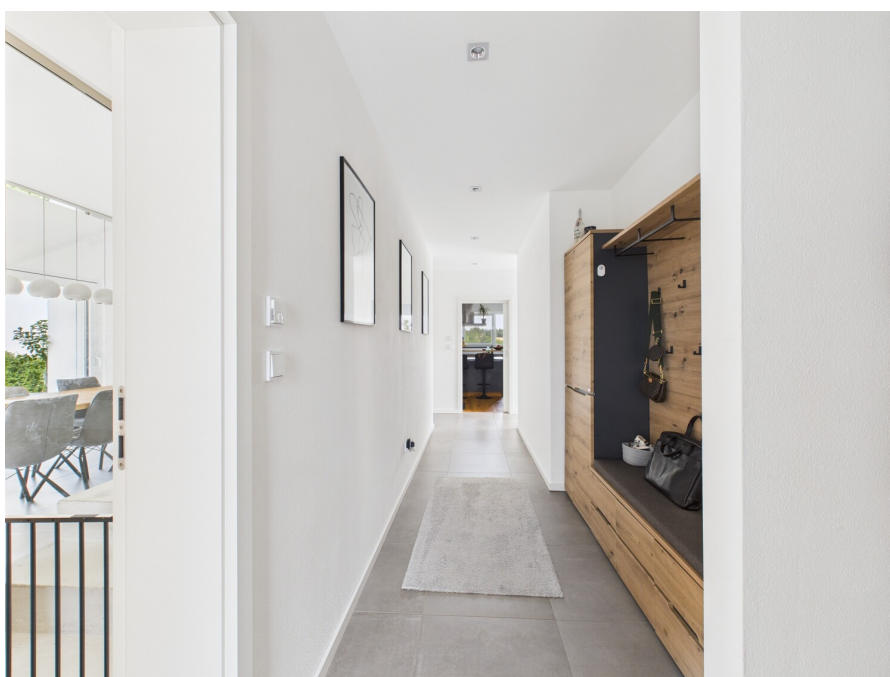
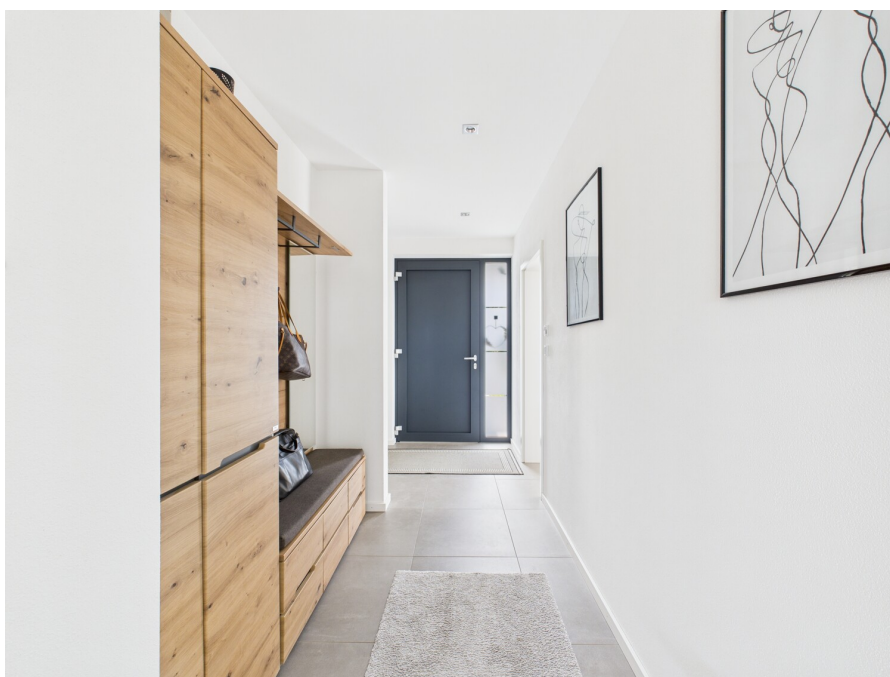
Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



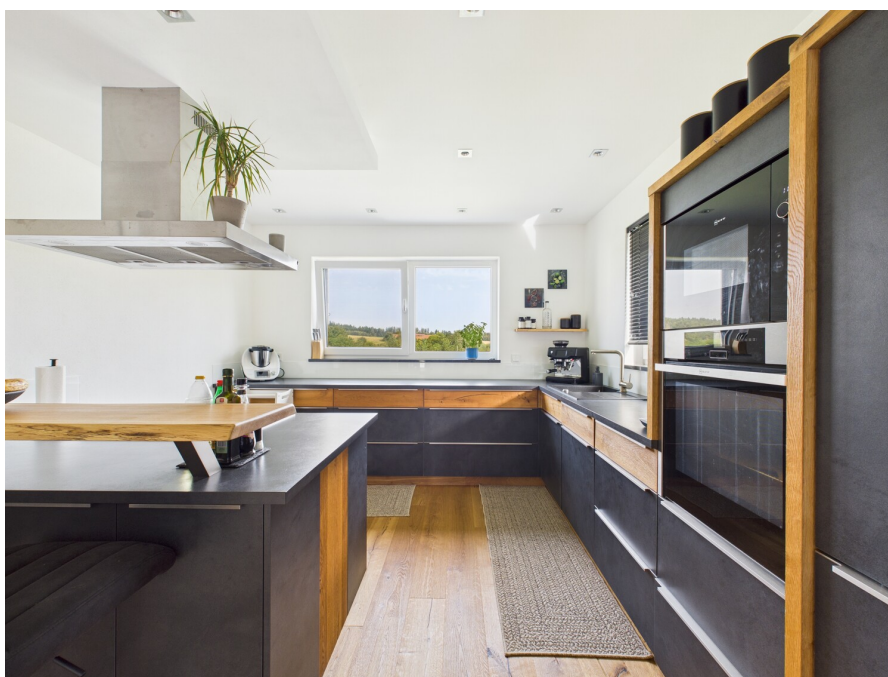
Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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

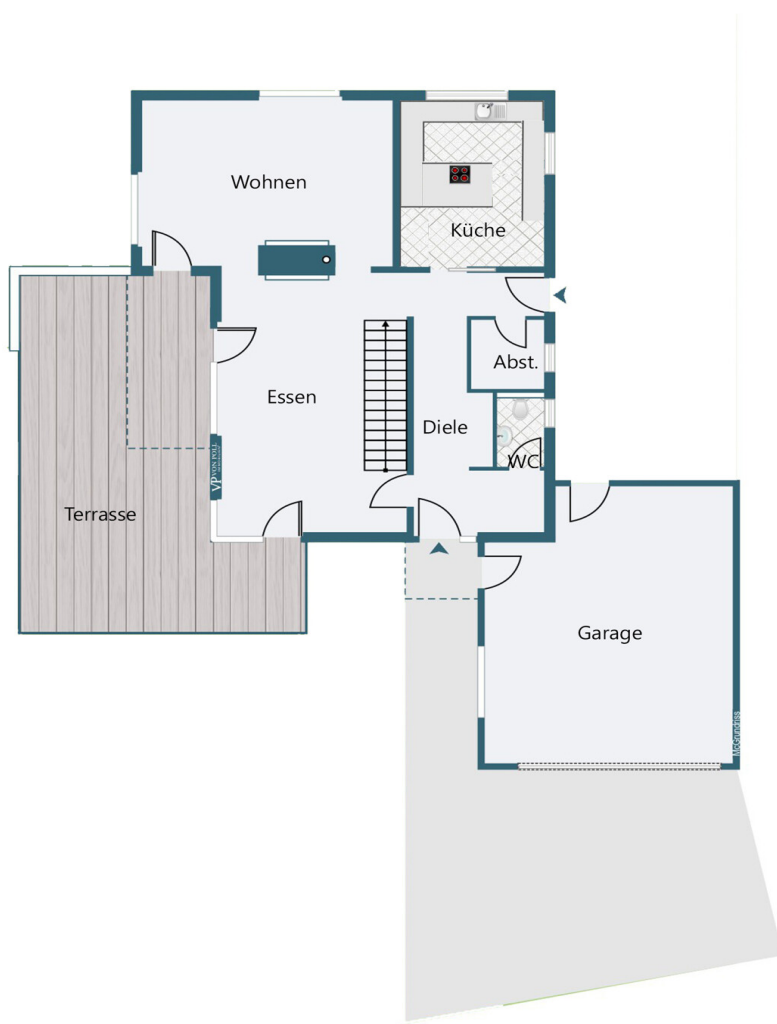
Capital
REALTY AWARD
TOP-Makler Landshut
★★★★★
Beste Makler von Poll Immobilien

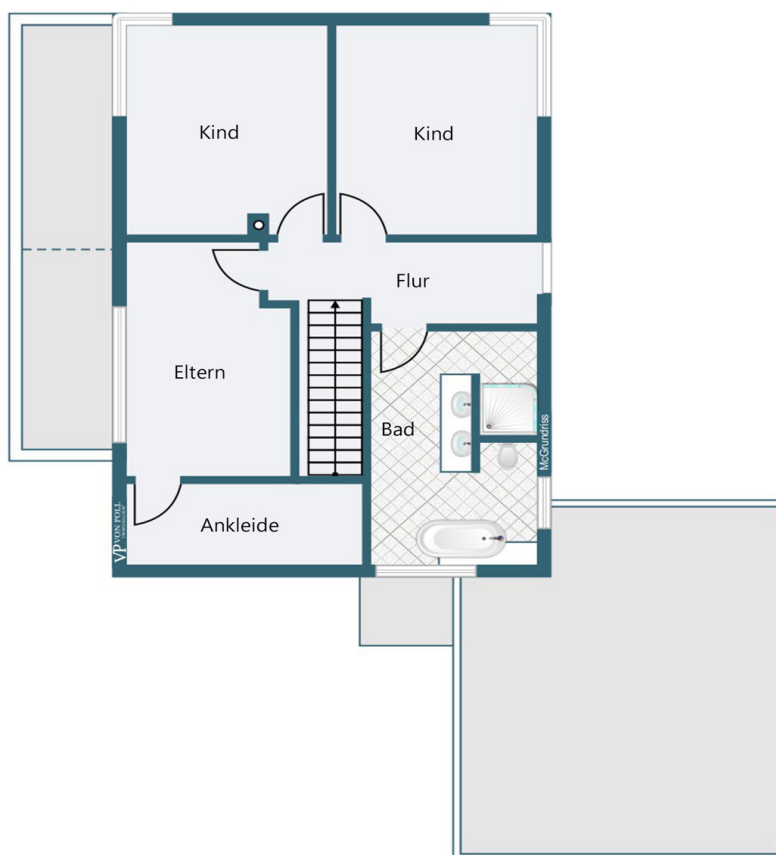
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Beste Technologieintegration
09/2025
Niederviehbach-Landshut

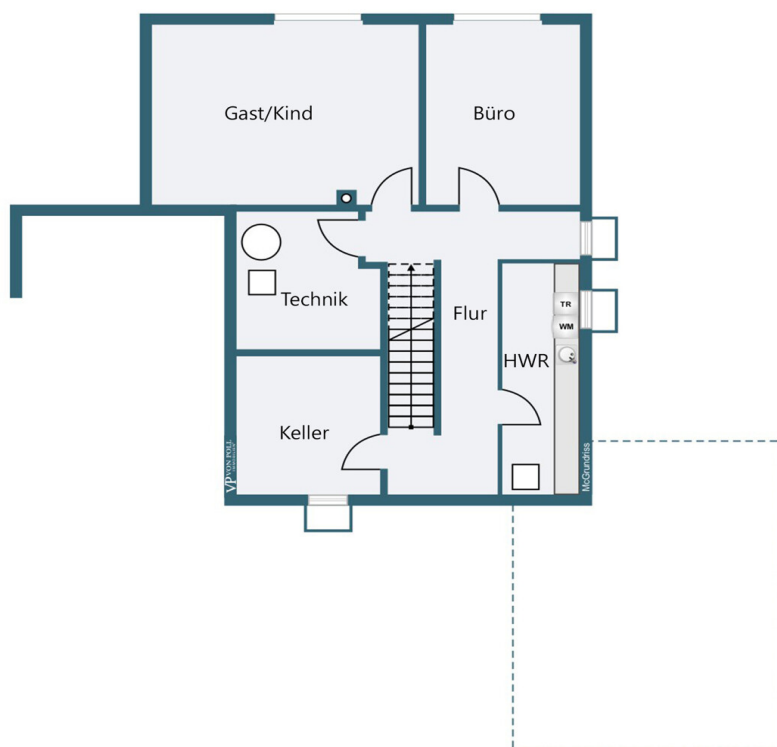
F&ZUS
TOP
NATIONALER
AUSGEZEIGTER
2025
Beste Technologieintegration
von Poll Immobilien

Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Una prima impressione

Vivere in modo moderno ai margini del paese, dove l'architettura incontra la natura. Nell'idilliaca periferia di Oberviehbach, questa casa indipendente, costruita nel 2020, si presenta come un vero gioiello per chi desidera una vita raffinata. Immersa in un quartiere tranquillo e appartato e circondata da una vegetazione lussureggiante, coniuga il comfort abitativo moderno con uno stile di vita naturale. La superficie abitabile di circa 215 m² si estende su tre piani e offre ampio spazio per tutta la famiglia. Con sei stanze, di cui quattro camere da letto, un bagno per gli ospiti e un elegante bagno, la casa soddisfa i più elevati standard abitativi. Ampie finestre a tutta altezza inondano gli interni di luce naturale e offrono una vista sull'ampio giardino con oltre 1.028 m² di terreno. Gli interni sono caratterizzati da un design architettonico pulito e di alta qualità: un'elegante cucina componibile, un camino per serate accoglienti, bagni moderni e finestre con tripli vetri garantiscono una vita di lusso. La casa dispone di una cantina parziale, che offre ampio spazio di stoccaggio. Il riscaldamento è garantito in modo sostenibile tramite energia geotermica, integrata dalla legna: il certificato energetico conferma l'eccellente classe di efficienza energetica A+ con un consumo energetico finale di soli 23,6 kWh/(m²a). Gli spazi esterni invitano al relax: due terrazze soleggiate e un giardino elegantemente curato con area lounge rendono lo spazio esterno un vero e proprio punto di forza. Sono disponibili due garage e due posti auto esterni per i veicoli. Questa casa combina un'architettura moderna con un'atmosfera di benessere e offre privacy, contatto con la natura e un quartiere di pregio. Una casa ideale per famiglie o coppie che cercano una vita elegante in una posizione tranquilla, ma che apprezzano la vicinanza a Landshut e alle principali vie di comunicazione.

Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25085087 - 84183 Niederviehbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25085087 - 84183 Niederviehbach

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