

Niederviehbach

Herrlicher Blick über den traumhaften Garten! Tolles Architektenhaus in Höhenlage von Niederviehbach

Codice oggetto: 25085103

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158,27 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.283 m²

Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

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

Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085103
Superficie netta	ca. 158,27 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	22.08.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	82.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986

Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



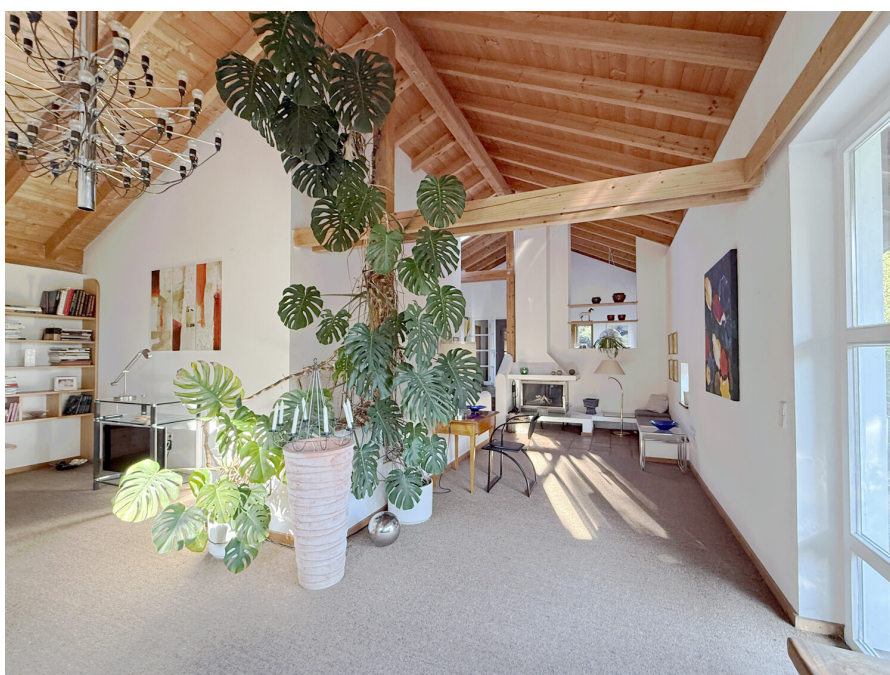
Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinigen Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Capital
MAGAZIN
Top-Makler Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
2025
von Poll Immobilien

F2CUS
TOP
NATIONALER
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Planimetrie

Image not found or type unknown

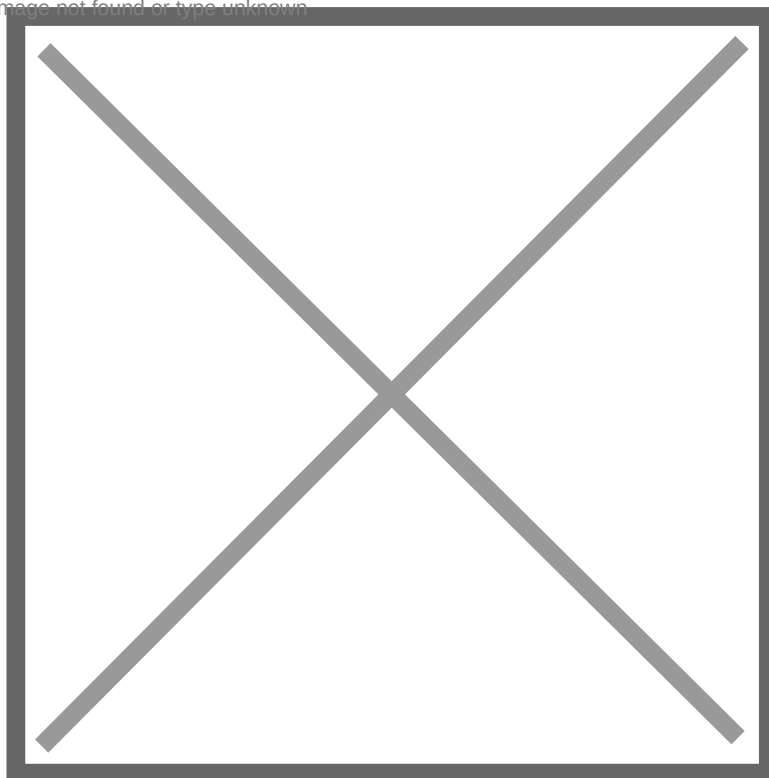
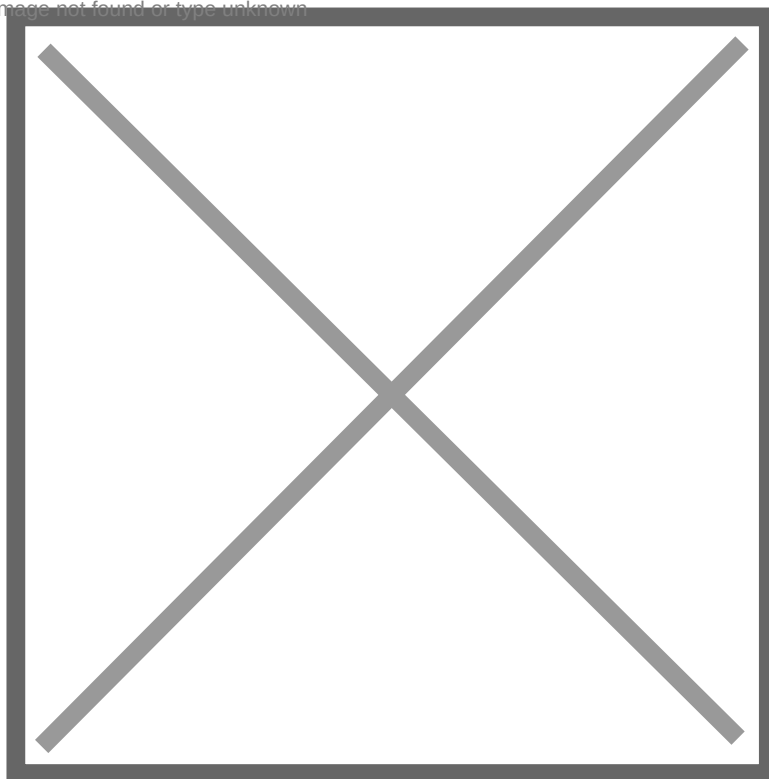


Image not found or type unknown



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: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Una prima impressione

Herrlicher Blick über den traumhaften Garten!

Gepflegtes Architektenhaus in ruhiger Höhenlage von Niederviehbach!

Ein außergewöhnliches Refugium in leichter Hanglage, das mit architektonischem Charme, lichtdurchfluteten Räumen und einem Hauch von Eleganz begeistert. Das im Jahr 1986 errichtete Haus präsentiert sich auf rund 160 m² Wohnfläche als ein Ort der Ruhe und Inspiration – wahlweise als stilvolles Wohnhaus oder idyllisches Ferienhaus nutzbar.

Der großzügige Grund von 1.283 m² öffnet sich in herrlicher Südwestlage mit weiten Ausblicken über die Landschaft. Harmonisch belegt mit Fliesen und Lärchenholz entfalten sich weitläufige Terrassen- bzw. Balkonflächen, auf denen Sonne und Abendstimmung gleichermaßen verzaubern. Ein Teich spiegelt den Himmel, während üppiges Grün Geborgenheit schenkt.

Im Inneren verströmen terracottafarbene Steinböden, hochwertige Teppiche und feines Laminat eine warme Atmosphäre. Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich sowie im Bad schafft behaglichen Komfort. Ein schöner Kamin mit Sichtfenster und ein Kachelofen sorgt für wohlige Winterabende, während großzügige Holzfenster mit Zweifachverglasung Helligkeit und Naturverbundenheit betonen.

Der durchdachte Grundriss integriert Sauna und zwei Wohnräume im Untergeschoß – perfekt für Entspannung und kreative Stunden. Eine passende Einbauküche rundet das Ensemble ab. Die Einzelgarage im mit Granit gepflasterten Hof, eine Ölzentralheizung und solide Bauweise – Ziegelunterbau mit hochwertigem Holzaufbau – garantieren Werthaltigkeit und Langlebigkeit.

Ein Haus voller Charakter, das Wärme, Stil und Natur zu einer harmonischen Einheit verbindet – ein besonderes Zuhause in sonniger Höhenlage, geschaffen für Menschen mit Sinn für Ästhetik und Lebensqualität.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Tutto sulla posizione

Das wunderschöne Anwesen am Weinberg 25 in Niederviehbach liegt in ruhiger Hanglage über dem idyllischen Vilstal und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahe A92 erreicht man schnell München oder Deggendorf, und auch Busverbindungen in Richtung Dingolfing und Landshut sind vorhanden. Die Bahnhöfe in Wörth an der Isar und Dingolfing sorgen zusätzlich für eine gute Anbindung an das regionale Bahnnetz.

Die ärztliche Versorgung ist durch Hausärzte im Ort und in den Nachbargemeinden gesichert, während in Dingolfing und Landshut ein breites Facharzt- und Klinikangebot zur Verfügung steht.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort mit Supermarkt, Bäcker und Metzger; in Dingolfing gibt es zudem zahlreiche Fachgeschäfte, größere Supermärkte und Baumärkte.

Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spaziergänge und Radtouren entlang der Isar und des Stausees, ein reges Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Schützenvereinen sowie Tennis- und Fußballplätze im Ort. Ein besonderes Ereignis ist der traditionelle „Kirta“, der Kirchweihstag, der jedes Jahr tagelang mit einem großen Fest gefeiert wird.

In nur wenigen Minuten ist man in Dingolfing, einer lebendigen Stadt mit zahlreichen Vereinen, kulturellen Angeboten und dem beliebten Freizeit- und Erlebnisbad „Caprima“ mit Rutschen, Sauna und Außenbereich. Cafés, Restaurants und eine charmante Innenstadt laden zum Verweilen ein. Insgesamt verbindet die Lage ländliche Ruhe mit der Nähe zu städtischen Angeboten und einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.

Codice oggetto: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 82.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
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: 25085103 - 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