

Waldkraiburg / Niederndorf

## Terreno edificabile soleggiato e spazioso in posizione attraente e assolutamente tranquilla

**Codice oggetto: 24338011**



**PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.610 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24338011	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
DISPONIBILE DAL	15.07.2025	Tipo di oggetto	Trama
		Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

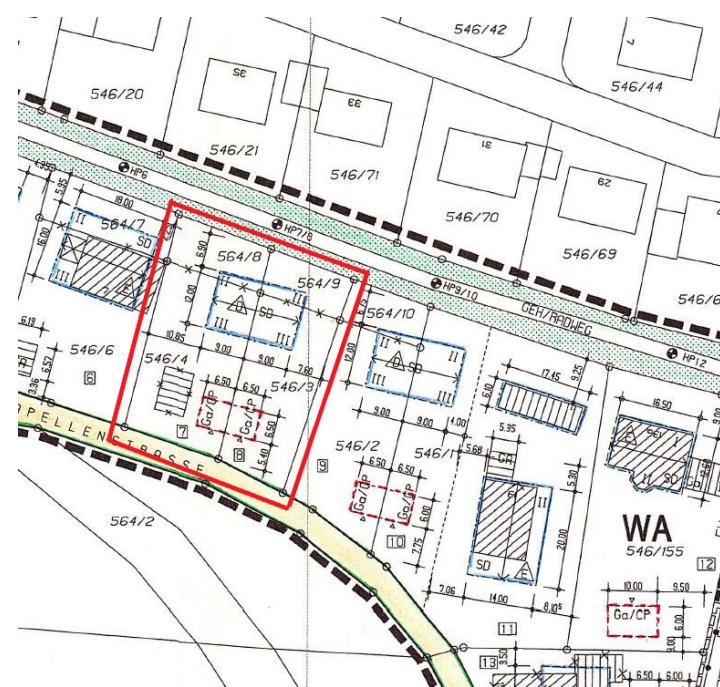
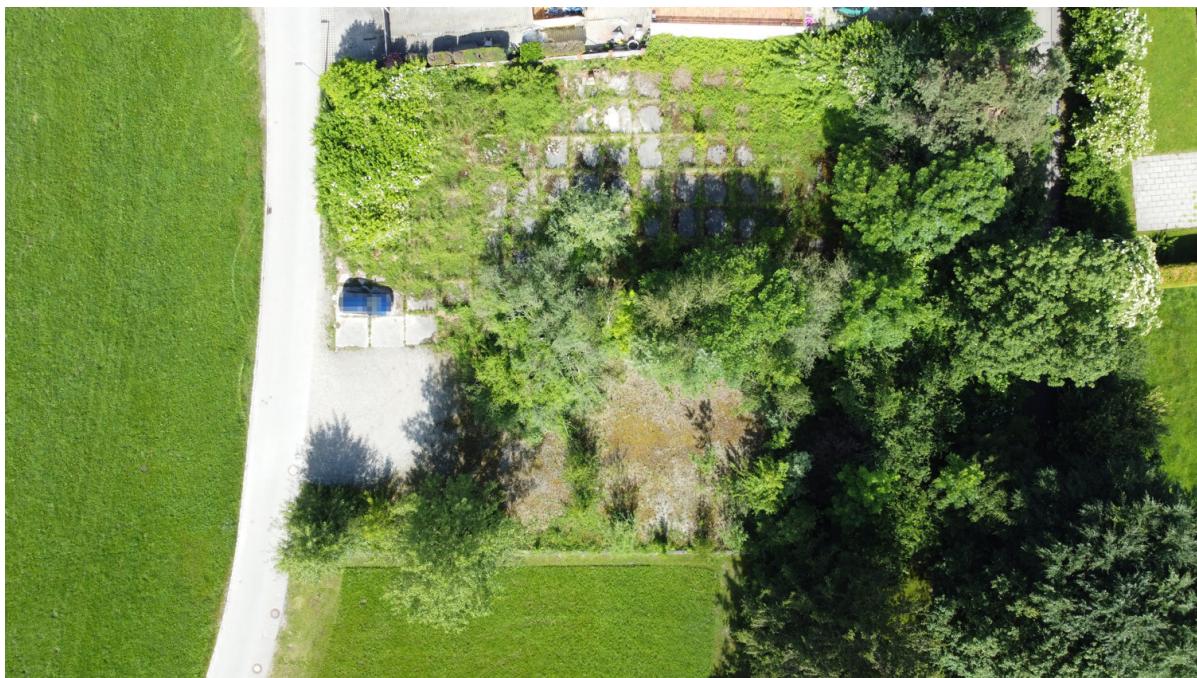
Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

# La proprietà



Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## La proprietà



Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## Una prima impressione

Alla periferia di Niederndorf, un quartiere della città di Waldkraiburg, di fronte alla romantica cittadina di Kraiburg am Inn, si trova questo idilliaco terreno edificabile completamente attrezzato, circondato da una vegetazione lussureggianti e con una vista mozzafiato. La strada che conduce alla proprietà è una strada senza uscita con una rotonda e senza traffico di attraversamento. Il tranquillo quartiere di Niederndorf è immerso nell'incantevole paesaggio naturale lungo il fiume Inn e offre un elevato valore ricreativo in mezzo a un terreno variegato con prati e pianure alluvionali. Inoltre, la sua posizione strategica con facile accesso a Waldkraiburg, Kraiburg, Mühldorf e, naturalmente, Monaco di Baviera è un indubbio vantaggio. L'autostrada A94 dista poco meno di 7 km e il capoluogo di stato, Monaco di Baviera, è raggiungibile in soli 45 minuti. Realizza il tuo sogno di possedere una proprietà in questo ambiente piacevolmente tranquillo, adatto alle famiglie e, soprattutto, immerso nella natura, costruito interamente secondo i tuoi desideri. Chi apprezza la tranquillità in mezzo alla natura con viste mozzafiato, ma non vuole rinunciare alla vicinanza alle infrastrutture urbane, troverà qui il posto perfetto. Dati chiave in sintesi: + Superficie del lotto circa 1.610 m<sup>2</sup> (lotto 1 - 882 m<sup>2</sup> e lotto 2 - 728 m<sup>2</sup>) + Edificazione consentita secondo le norme di zonizzazione integrative vincolanti del 2003 (ultima modifica nel 2005) + "Superficie residenziale generale" secondo § 4 BauNVO (Codice edilizio tedesco) + Densità edificabile: + Indice di copertura del sito (GRZ) 0,4 (garage, carport, posti auto, verande, strutture accessorie e accessi carrabili non sono inclusi nel calcolo). + Rapporto di superficie utile (FAR) 0,8 + Sono ammesse solo case bifamiliari con un appartamento per metà + Sono ammessi tre piani completi con un'altezza delle pareti di 8,7 m sul lato valle + Altrimenti, sono ammessi al massimo due piani completi con un'altezza delle pareti di 6,2 m + Edificato + Natura pura e vista idilliaca + Posizione meravigliosamente tranquilla ai margini del paese + ... Ulteriori informazioni e dettagli sono disponibili nei regolamenti integrativi legalmente vincolanti. Saremo lieti di inviarveli dopo il primo contatto scritto.

Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## Tutto sulla posizione

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 charmaantes 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!

Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 24338011 - 84478 Waldkraiburg / Niederndorf**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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