

Niederbergkirchen

# Una casa come una promessa: una casa indipendente in stile rustico con vista panoramica e spazio per respirare

Codice oggetto: 25338015



PREZZO D'ACQUISTO: 775.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 275,26 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 874 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

- 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25338015
Superficie netta	ca. 275,26 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	775.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	181.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## 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: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Una prima impressione

Un luogo dove il cuore trova pace e la vita quotidiana passa in secondo piano: questa casa unifamiliare indipendente a Niederbergkirchen coniuga in modo unico il fascino rurale con uno stile di vita raffinato. Costruita intorno al 1983/84, questa casa di campagna sorge su un terreno ben proporzionato di circa 874 m<sup>2</sup> e offre circa 273 m<sup>2</sup> di superficie abitabile: una casa che non solo offre ampi spazi, ma anche atmosfera e un senso di sicurezza. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso, da cui si accede allo studio e al bagno per gli ospiti. La disposizione open space del piano terra crea un'atmosfera invitante e ariosa: la luminosa zona pranzo con la sua ampia vetrata panoramica si apre sul soleggiato giardino con piscina, dove è possibile godersi il sole fino a sera. Il soggiorno adiacente offre ampio spazio per arrivare e sentirsi a casa, mentre un'elegante stufa in maiolica offre un calore accogliente nelle giornate più fresche. La cucina adiacente con dispensa separata è esclusiva e funzionale. Un luogo dove cucinare e vivere sono un piacere. Al piano superiore, troverete stanze luminose e spaziose con un corridoio aperto che emana un senso di libertà. Qui troverete altri due uffici, una camera per i bambini, un'ampia camera da letto principale con zona guardaroba e accesso al balcone, che si estende su tutto il lato ovest della casa, oltre a un comodo bagno, progettato con cura per le esigenze di una famiglia o di una coppia che necessita di ampio spazio. Il piano mansardato offre un'altra camera da letto con bagno privato, ideale come rifugio o camera per gli ospiti. Il lussuoso seminterrato completa il quadro di comfort: qui troverete un'ampia sala hobby, una lavanderia con ripostiglio, una palestra, un ulteriore WC e una zona benessere con sauna privata, un'oasi di relax simile a una spa che evoca un'atmosfera vacanziera. L'area esterna non lascia nulla a desiderare: un ampio vialetto conduce dall'ingresso coperto al garage doppio. Il giardino, curato con cura, si estende su tre lati della casa. Sul lato sud, una grande piscina invita a nuotare e rilassarsi, mentre sul lato opposto, un idilliaco laghetto da giardino con terrazza in legno offre un rifugio perfetto per sognare e rilassarsi. La posizione è tanto ideale quanto affascinante: in posizione tranquilla nel cuore di Niederbergkirchen, con vista mozzafiato sulle montagne e a breve distanza da Mühlendorf e Neumarkt-Sankt Veit, potrete sperimentare un perfetto mix di posizione centrale e riservatezza, una rarità al giorno d'oggi. Questa casa è più di una semplice casa: è uno stile di vita. Un luogo dove si arriva, si sosta e si rimane costantemente stupiti. Lasciatevi incantare. Lasciatevi conquistare dall'atmosfera vacanziera unica di questa casa da sogno: non vediamo l'ora di contattarvi per organizzare una visita! Cliccate qui per il tour virtuale (visita a 360° della proprietà): <https://tour.ogulo.com/yS3W>



Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25338015 - 84494 Niederbergkirchen

## 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)