

Niederviehbach

# Ihr Rückzugsort im Grünen – Architektur, Komfort und Ruhe perfekt vereint

Número da propriedade: 25085087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 215 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.028 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25085087                                             |
| Área                   | ca. 215 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 2020                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 995.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 80 m²                                                                   |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Energia geotérmica            | Procura final de energia                                 | 23.60 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 10.03.2034                    | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Geotérmico                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2019                     |



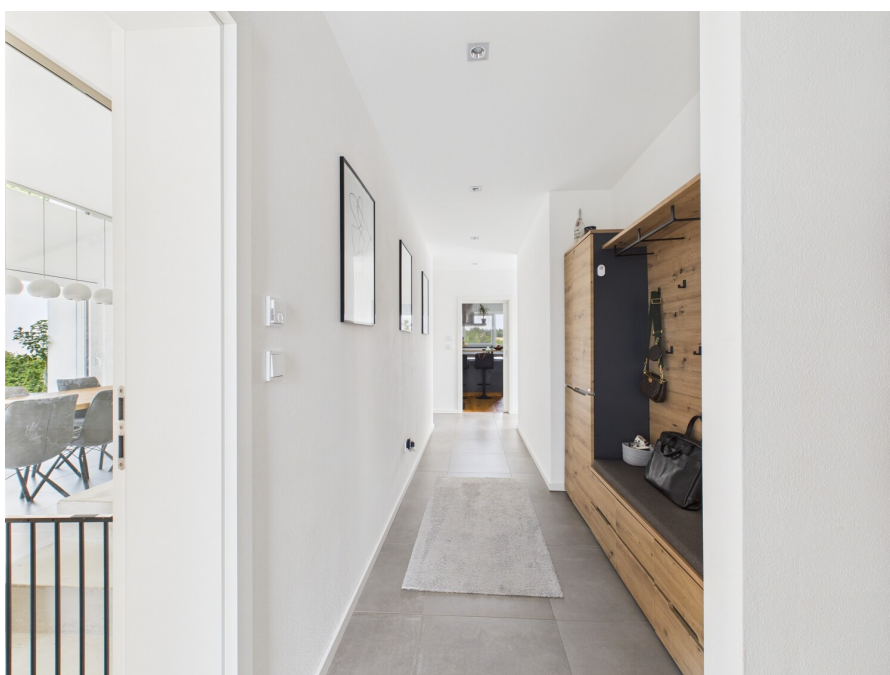
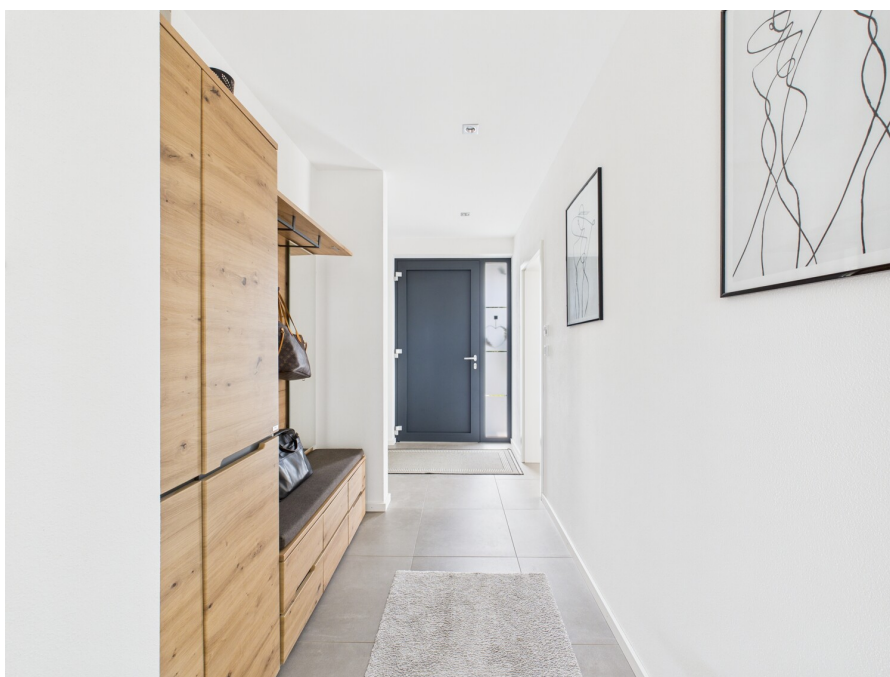
Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel



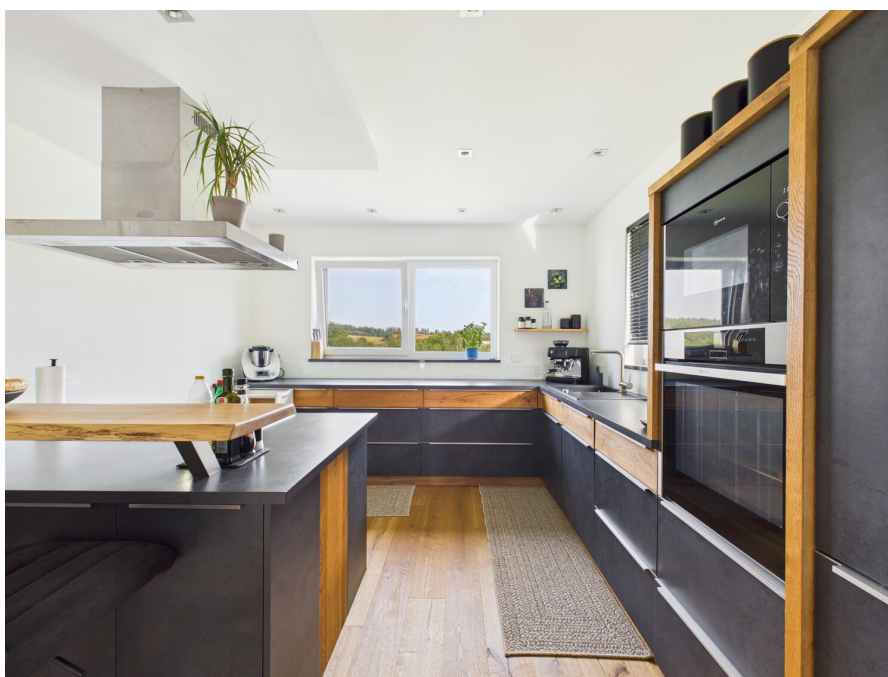
Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## O imóvel



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
BESTE TECHNOLOGIEANWENDUNG  
09/2025  
Niederviehbach

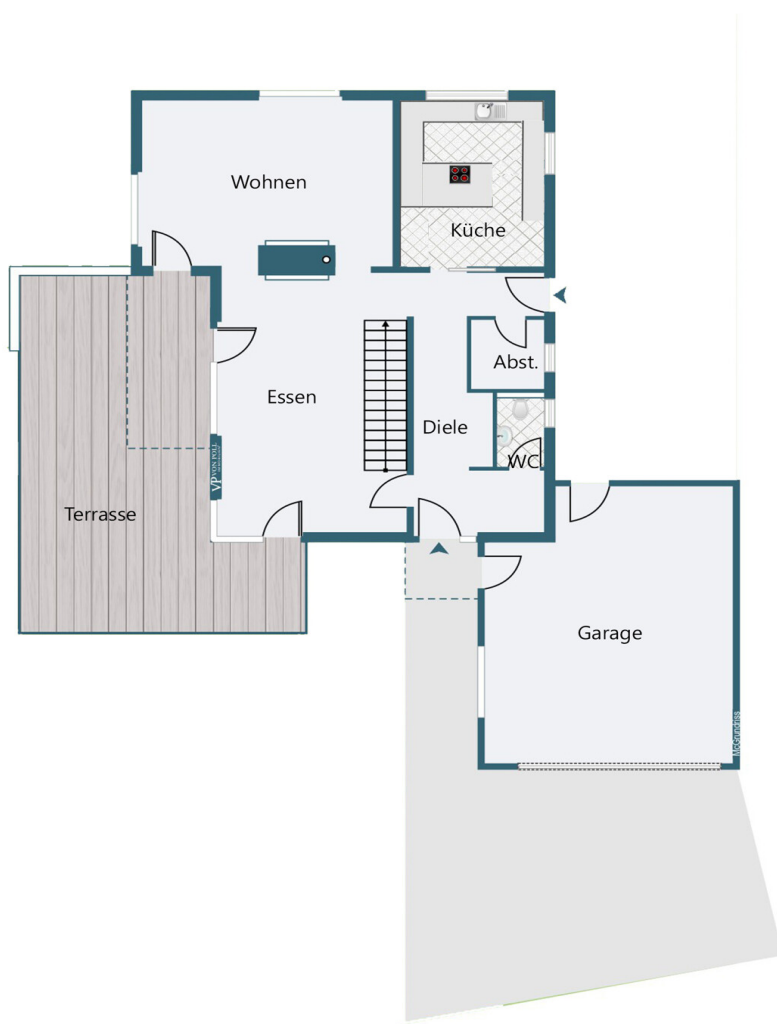
**F&Z**  
TOP  
NATIONALER  
AUSSCHÜSS  
2025  
von Poll Immobilien  
Niederviehbach

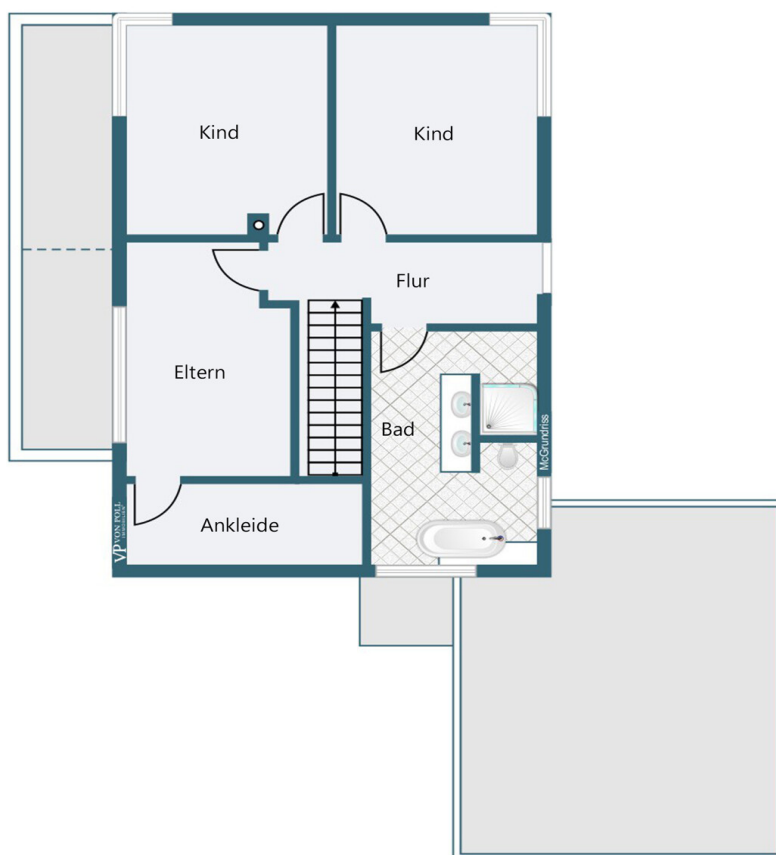
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

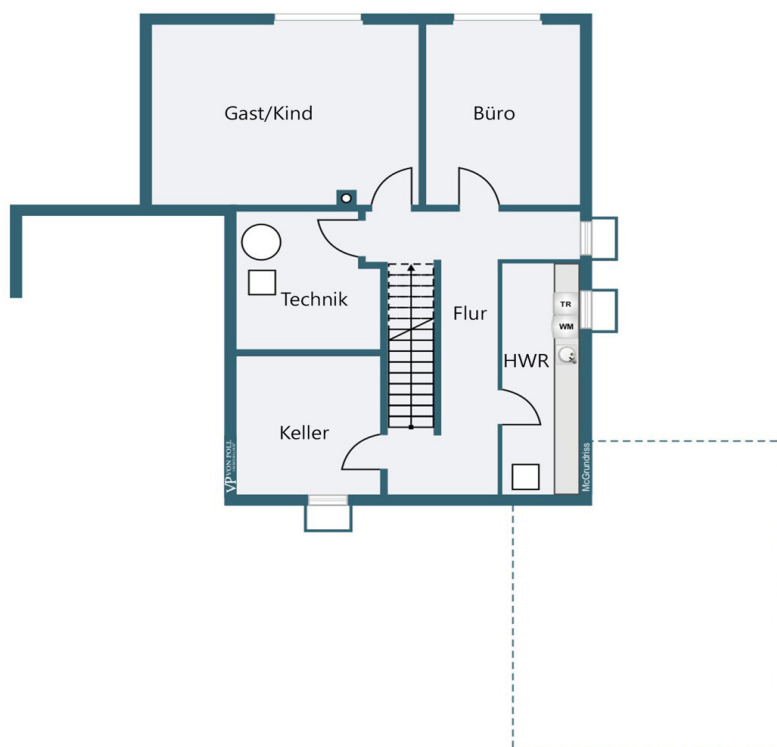


Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Uma primeira impressão

Modernes Wohnen am Dorfrand – Architektur trifft Natur

Am idyllischen Dorfrand von Oberviehbach präsentiert sich dieses im Jahr 2020 erbaute Einfamilienhaus als wahres Schmuckstück für anspruchsvolles Wohnen. Eingebettet in eine ruhige, exponierte Nachbarschaft und umgeben von viel Grün, verbindet es modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lebensqualität.

Die rund 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über drei Etagen und bieten Platz für die ganze Familie. Mit 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, einem Gäste-WC und einem stilvollen Badezimmer, erfüllt das Haus höchste Wohnansprüche. Große, bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Blick in den großzügigen Garten mit über 1.028 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Ausstattung überzeugt durch eine klare, hochwertige Architektur: Eine elegante Einbauküche, ein Kamin für behagliche Stunden, moderne Bäder sowie Dreifachverglasung sorgen für gehobenes Wohnen. Das Haus ist teilunterkellert und bietet ausreichend Stauraum. Die Beheizung erfolgt nachhaltig über Erdwärme, ergänzt durch Holz – der Energieausweis bestätigt die hervorragende Effizienzklasse A+ mit einem Endenergiebedarf von lediglich 23,6 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Die Außenbereiche laden zum Entspannen ein: Zwei sonnige Terrassen sowie eine stilvoll angelegte Gartenlandschaft mit Sitzlounge machen den Außenbereich zu einem echten Highlight. Für Fahrzeuge stehen 2 Garagen sowie 2 Außenstellplätze zur Verfügung.

Dieses Haus verbindet moderne Architektur mit Wohlfühlatmosphäre und bietet zugleich Privatsphäre, Naturverbundenheit und eine wertvolle Nachbarschaft. Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen in ruhiger Lage suchen – und dennoch die Nähe zu Landshut und den wichtigen Verkehrsachsen schätzen.

Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Detalhes do equipamento

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Baujahr 2020 – neuwertiger Zustand
- \* Ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 1.028 m<sup>2</sup>
- \* 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/(m<sup>2</sup>a)
- \* Zwei sonnige Terrassen und gepflegter Garten
- \* Zwei Garagen und zwei Außenstellplätze
- \* Teilunterkellert mit viel Stauraum
- \* Ruhige Nachbarschaft, naturnah und familienfreundlich

Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 23.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25085087 - 84183 Niederviehbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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