

Niederviehbach

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

Número da propriedade: 25085103

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PREÇO DE COMPRA: 490.000 EUR • ÁREA: ca. 158,27 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 1.283 m²

Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

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

Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25085103
Área	ca. 158,27 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1986
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	490.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	82.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.08.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986

Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



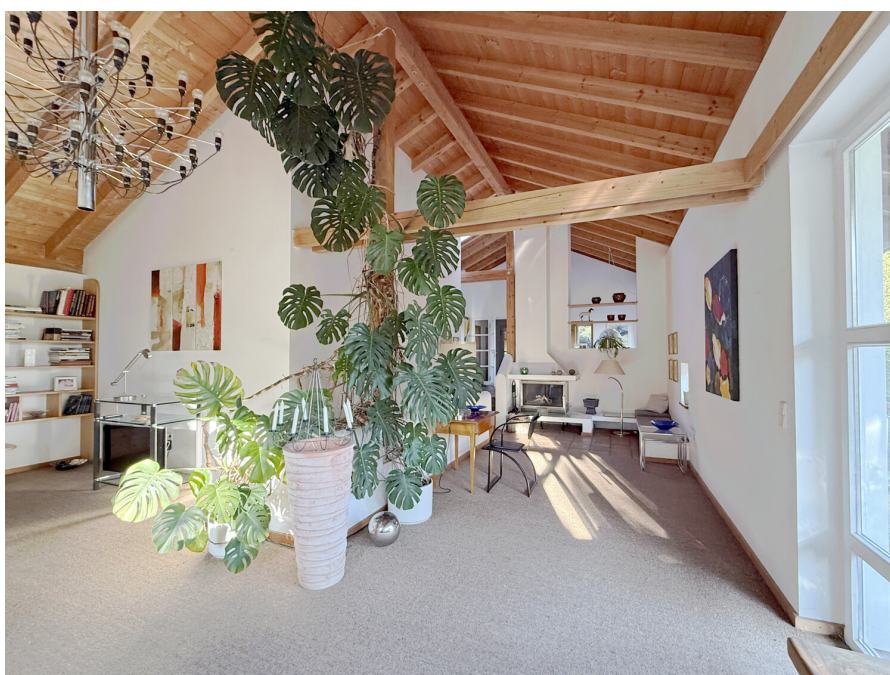
Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

O imóvel

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
★★★★★
Maklerfirma bei
von Poll Immobilien

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Fachmakler
2020
für nordbayern-landshut

F2CUS
TOP
NATIONALER
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien
2024 2023 2022

www.von-poll.com/landshut

Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Plantas dos pisos

Image not found or type unknown

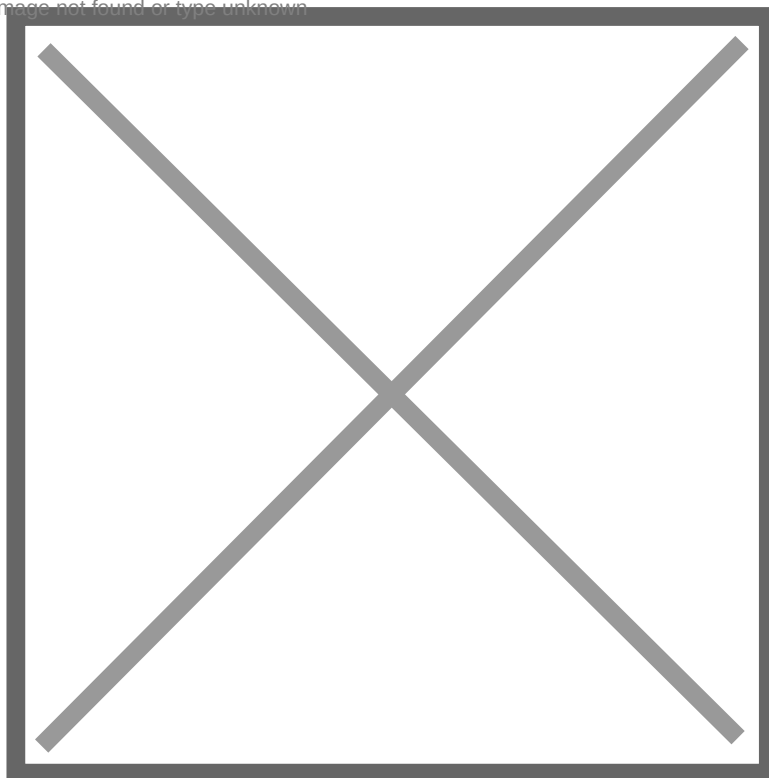
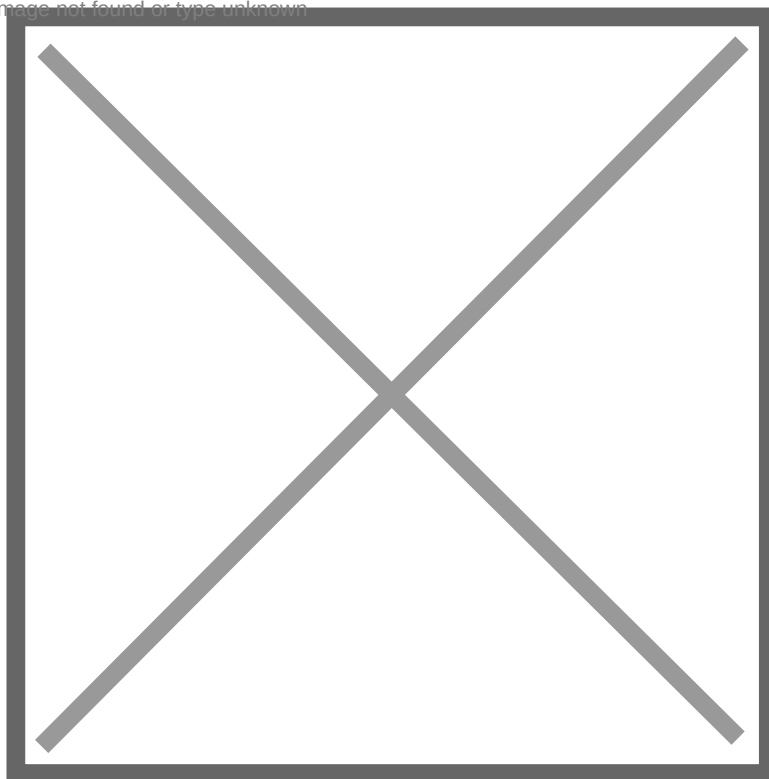


Image not found or type unknown



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: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25085103 - 84183 Niederviehbach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25085103 - 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

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

www.von-poll.com