Niederviehbach

Gemütlichkeit trifft Lebensqualität – Einfamilienhaus mit großem Garten und Freizeitwert

Property ID: 25085057

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 119,23 m^2 • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 993 m^2

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

At a glance

Property ID	25085057
Living Space	ca. 119,23 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	Electro
Energy certificate valid until	19.04.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	74.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

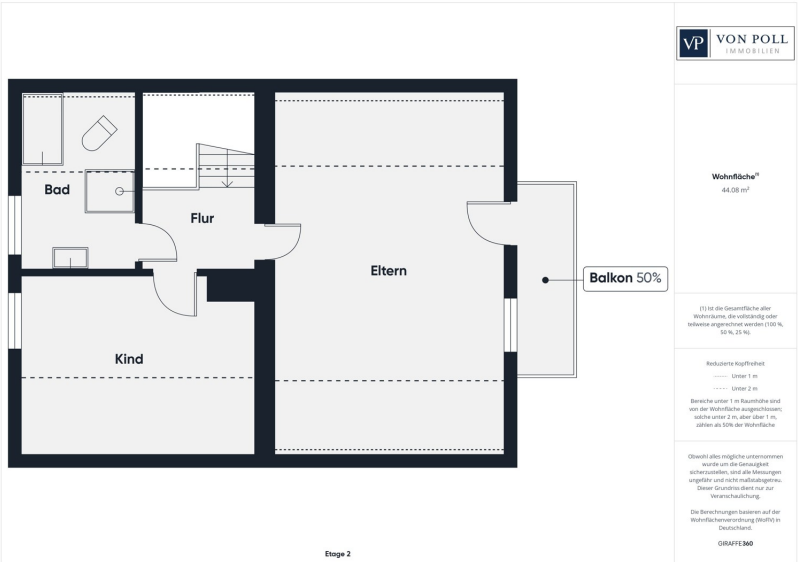
The property

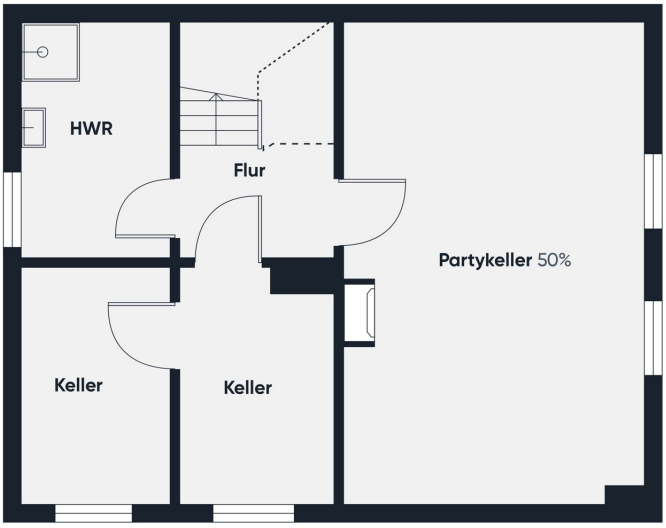
Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

The property

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

Floor plans





Etage 0

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
13.68 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
------ Unter 1 m
- - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland.

GIRAFFE360

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

A first impression

Wohnen mit Seele – charmantes Holzhaus in idyllischer Lage von Niederviehbach

Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus vereint natürlichen Wohnkomfort mit hohem Freizeitwert – inmitten einer ruhigen, grünen Nachbarschaft unweit der Isar. Das im Jahr 1991 in Holzbauweise errichtete Haus überzeugt durch seine warme Ausstrahlung, den natürlichen Charme und ein Raumklima, das sofort Geborgenheit vermittelt. Bereits beim Betreten umfängt einen der angenehme Duft des Holzes – ein Gefühl von Zuhause.

Mit ca. 119 m² Wohnfläche auf drei Etagen bietet das Haus genügend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit Kamin – ideal für gemütliche Abende. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie zwei Balkone und Terrassen schaffen Raum für Entspannung und Rückzug.

Das ca. 993 m² große Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Hobbyhandwerker: Eine charmante Pergola, eine Grillkota, mehrere Nebengebäude inklusive Werkstatt sowie ein Carport und eine großzügige Garage (für zwei Fahrzeuge hintereinander) bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier lässt sich der Alltag mit einem Hauch von Urlaub kombinieren.

Die Lage ist perfekt: Niederviehbach punktet mit ausgezeichneter Infrastruktur, Nähe zu Badeseen und einer hervorragenden Anbindung nach Landshut und Dingolfing. Ob Familie, Paar oder Individualist – dieses Haus schenkt Lebensqualität, Ruhe und Inspiration.

Ein Zuhause mit Herz und Charakter – lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Holzhauses begeistern.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:
https://tour.giraffe360.com/980cdfd6866b4910a31fa6cfa3fe8a4f/

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:
* Charmantes Holzhaus mit besonderer Wohnatmosphäre
* Ca. 119 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
* Großes Grundstück mit ca. 993 m² Fläche
* Ruhige, grüne Wohnlage in direkter Isarnähe
* Zwei Terrassen und ein Balkon mit herrlichem Ausblick
* Liebevoll angelegter Garten mit hoher Privatsphäre
* Grillkota, Pergola und vielseitig nutzbare Nebengebäude
* Werkstatt für Hobby oder Handwerk
* Kaminofen im Wohnbereich für gemütliche Abende
* Zwei Schlafzimmer, ein Bad und separates Gäste-WC
* Carport sowie Einzelgarage für zwei Fahrzeuge hintereinander
* Gepflegter Zustand – sofort bezugsbereit
* Niederviehbach mit Top-Infrastruktur (Schule, KiTa, Einkauf)
* Hoher Freizeitwert: Badeseen, Radwege, Sportvereine
* Schnelle Anbindung über A92 Richtung München und Deggendorf

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

All about the location

Niederviehbach verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Gemeinde liegt idyllisch im Landkreis Dingolfing-Landau – eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Niederbayerns und in direkter Nähe zur Isar, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen einlädt.

Besonders für Familien bietet der Ort optimale Bedingungen: Ein moderner Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote – darunter Fußball, Tennis, Turnen und Schützenverein – sorgen für ein aktives und gut betreutes Aufwachsen. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Dingolfing oder Landshut, beide bequem erreichbar.

Für den täglichen Bedarf steht ein gut sortierter Supermarkt direkt im Ort zur Verfügung, ebenso wie Bäckereien, Metzger und ärztliche Versorgung. Kulinarisch bietet Niederviehbach ebenfalls Genuss: gemütliche Gasthäuser und regionale Küche prägen das Ortsbild.

Zahlreiche Badeseen in der Umgebung laden im Sommer zur Erholung ein – darunter der bekannte Vilstalsee oder der Mühlbachsee. Die Nähe zur Natur verleiht dem Ort hohen Freizeitwert und sorgt zugleich für ein entschleunigtes Lebensgefühl.

Trotz der ruhigen, grünen Lage ist die Verkehrsanbindung ideal: Über die nur wenige Minuten entfernte A92 erreicht man Landshut in ca. 15 Minuten, den Flughafen München in etwa 45 Minuten und Deggendorf in rund 30 Minuten. Auch die B11 und der ÖPNV bieten gute Mobilität in alle Richtungen.

Niederviehbach – ein Ort, der moderne Infrastruktur, Naturnähe und familiäres Miteinander auf ideale Weise vereint.

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25085057 - 84183 Niederviehbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com