

Niederviehbach / Oberviehbach

# Licht, Luft & Landschaft – Ihr neues Zuhause am Dorfrand

????????? ??????????: 25085080

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.106 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ??? ??????

|                                  |                                                                                                    |                                |                                                                                     |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????               | 25085080                                                                                           | ????? ??????                   | 695.000 EUR                                                                         |
| ???????????                      | ca. 220 m²                                                                                         | ?????                          | ???????????                                                                         |
| ????? ??????                     | ????????? ?????                                                                                    | ?????????????????              | ?????????????????                                                                   |
| ?????????                        | 6                                                                                                  | ?????????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| ????????????? ???<br>??????????? | 4                                                                                                  |                                |                                                                                     |
| ???????????                      | 3                                                                                                  |                                |                                                                                     |
| ????? ?????????????              | 2003                                                                                               | ????????????????????<br>?????? | ca. 120 m²                                                                          |
| ????? ?????????????              | 2 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 2 x<br>????????? | ????????                       | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>??????????                                |

??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ???????????                 | ???????                                                                      | 96.93 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.08.2035                  | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ?????????????<br>?????????????<br>??????????                                 | C             |
|                                                    |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2003          |

??????? ???????? : 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



??????? ???????? : 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



??????? ???????? : 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



??????? ???????? : 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



??????? ???????? : 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



???????? ??: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ???????



??????? ???????? : 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



??????? ?????????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



???????? ?????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ???????



??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

?? ????????



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsführer

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

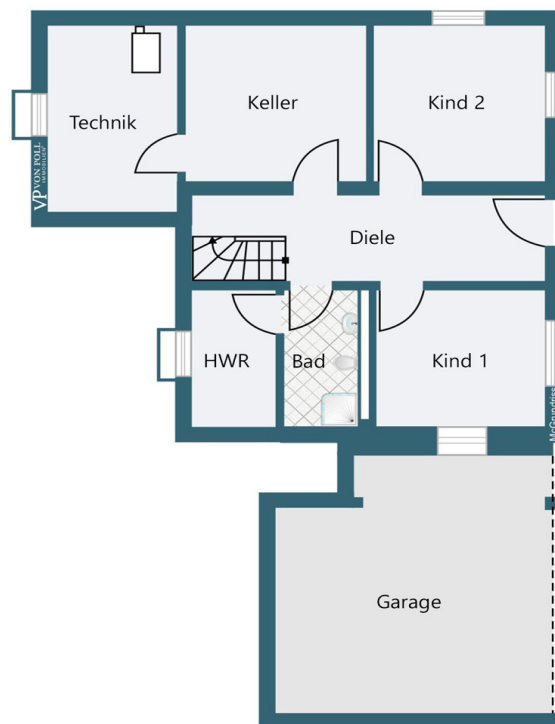
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ???????? : 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

## ??? ?????? ?????????

Wohnen mit Charakter – Stilvolles Familienhaus mit Weitblick

Am ruhigen Dorfrand von Oberviehbach, inmitten der malerischen niederbayerischen Hügellandschaft, liegt dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus – ein echtes Zuhause für Familien, die das Besondere suchen. Auf über 1.100?m<sup>2</sup> Grund vereint das Anwesen klassische Bauweise mit moderner Architektur: Der gelungene Anbau mit Flachdach und großzügigen Fensterfronten setzt zeitgemäße Akzente und öffnet den Blick ins Grüne.

Mit rund 220?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen bietet das Haus viel Raum zum Leben und Wohlfühlen: Vier Schlafzimmer, drei Badezimmer, ein offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche sowie mehrere Terrassen, eine große Dachterrasse und ein Balkon schaffen ein stimmiges Wohnensemble – durchdacht, großzügig, gemütlich.

Die Bauweise kombiniert massiv errichteten Altbau mit charmantem Holzanteil und einem modernen Anbau in Massivbauweise. Für wohlige Wärme sorgt eine effiziente Holz-Pelletheizung mit Fußbodenheizung. Die Fenster im Altbestand bestehen aus hochwertigem Isoglas (Holz), doppelt verglast, während im Anbau moderne Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung verbaut sind – ergänzt durch eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage für ein durchgehend angenehmes Raumklima.

Der liebevoll gestaltete Garten mit Gartenhaus lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Insgesamt stehen sechs Stellplätze zur Verfügung – darunter zwei Garagen, zwei Carports und zwei Freiplätze – ideal auch für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder zusätzlichen Platzbedarf.

Ein Zuhause mit Seele – durchdacht, gepflegt und in einzigartiger Lage. Für Familien, die ein authentisches Wohngefühl und naturnahe Lebensqualität schätzen.

??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

??????????????? ??? ????????

Highlights auf einen Blick:

- \* Ruhige Dorfrandlage mit freiem Blick ins Grüne
- \* Großzügiges Grundstück mit über 1.100m<sup>2</sup> Fläche
- \* Ca. 220m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- \* Moderner Anbau in Massivbauweise mit Flachdach
- \* Pelletheizung mit Fußbodenheizung
- \* Zentrale Be- und Entlüftungsanlage
- \* Große Dachterrasse mit Weitblick
- \* Mehrere Terrassen & Balkon
- \* Gartenhaus & liebevoll gestalteter Naturgartenbereich
- \* Sechs Stellplätze (2 Garagen, 2 Carports, 2 Freiplätze)
- \* Drei Bäder – ideal für Familien oder Mehrgenerationen
- \* Böden: Parkett, Fliesen, Kork
- \* Wohnkonzept mit viel Licht, Raum und natürlichem Charme

??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

??? ??? ??? ???????????

Lage – Am ruhigen Dorfrand mit Weitblick ins Grüne

Diese Immobilie liegt in Oberviehbach, einem Ortsteil der Gemeinde Niederviehbach im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau – eingebettet in eine malerische Hügellandschaft, die ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit vereint. Das gepflegte Wohngebiet grenzt direkt an weite Felder und Wiesen, sodass sich das Haus am ruhigen Dorfrand in herrlich unverbaubarer Aussichtslage präsentiert – perfekt für alle, die Natur, Rückzug und Familienleben schätzen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich Kindergarten, Grundschule, Sportplätze und kleinere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weiterführende Schulen, Supermärkte, Ärzte und alles, was man im Alltag braucht, sind in wenigen Minuten in Niederviehbach, Wörth a.d. Isar oder der nächstgrößeren Stadt Dingolfing erreichbar. Die Verkehrsanbindung über die B11 sowie zur A92 (Landshut–Deggendorf) ist hervorragend – in rund 20 Minuten ist man in Landshut, in ca. 10 Minuten bei BMW in Dingolfing, der nächste Bahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet viel Raum für Freizeit und Natur: Rad- und Wanderwege, kleine Seen und Naherholungsflächen sind direkt vor der Haustür – ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und ein naturnahes Umfeld legen.

Kurzum: eine Lage mit viel Lebensqualität – ländlich, aber nicht abgelegen. Ein Zuhause mit Raum zum Durchatmen, mitten im Grünen, und dennoch mit allem in Reichweite, was das tägliche Leben angenehm macht.

??????? ?????????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 96.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

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.

??????? ???????: 25085080 - 84183 Niederviehbach / Oberviehbach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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