

Niederviehbach

# Gemütlichkeit trifft Lebensqualität – Einfamilienhaus mit großem Garten und Freizeitwert

Objektnummer: 25085057

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 993 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25085057                               |
| Wohnfläche   | ca. 119,23 m <sup>2</sup>              |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1991                                   |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 495.000 EUR                                                            |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz                                                                   |
| Nutzfläche  | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |               |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro     | Endenergieverbrauch         | 74.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.04.2035  | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuerung                 | Elektro     | Baujahr laut Energieausweis | 1991          |

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie



**VP 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)

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

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)

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/>

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Charmantes Holzhaus mit besonderer Wohnatmosphäre
- \* Ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- \* Großes Grundstück mit ca. 993 m<sup>2</sup> 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

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 25085057 - 84183 Niederviehbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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