

Niederviehbach

# Exklusives Architekten-Landhaus mit Wellnessbereich und Panoramablick – Traum in idyllischer Lage

Property ID: 24085069

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 845.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 264 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 989 m<sup>2</sup>

Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

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

Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## At a glance

Property ID	24085069
Living Space	ca. 264 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	9
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	845.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	103.29 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.08.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



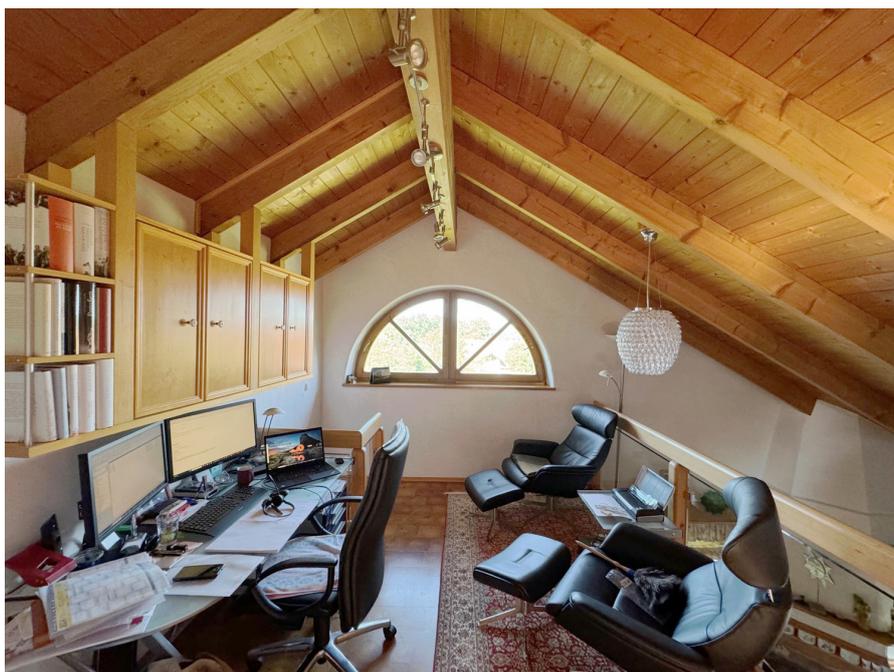
Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



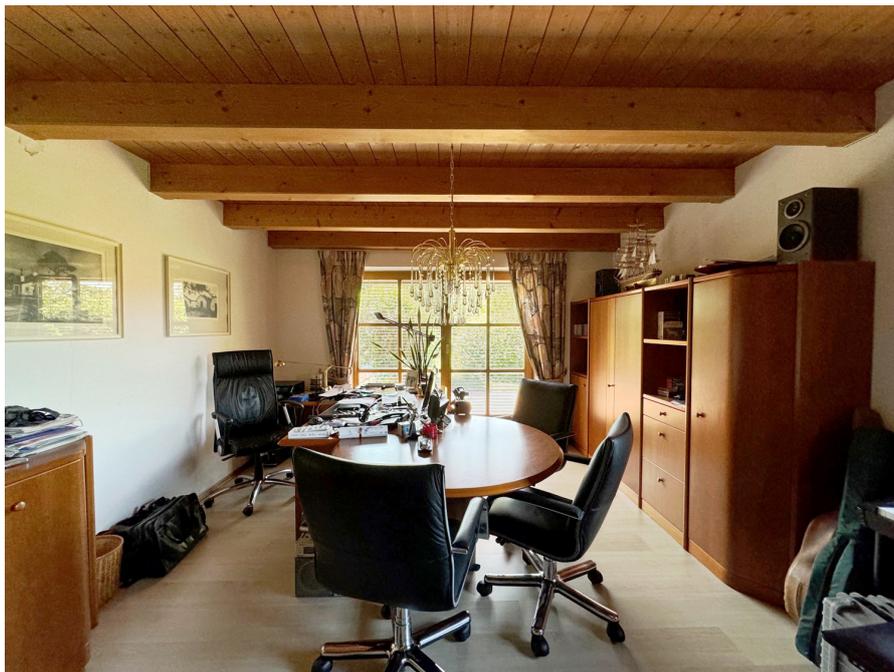
Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## The property



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

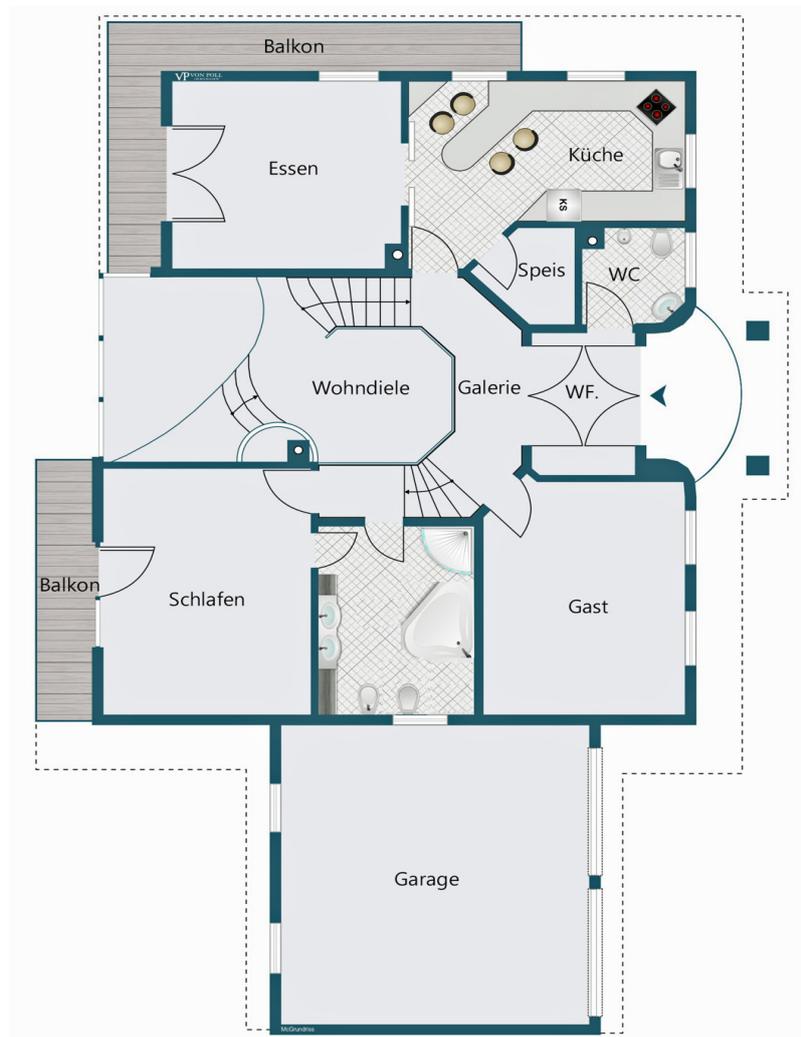
0871 - 96 59 98 0

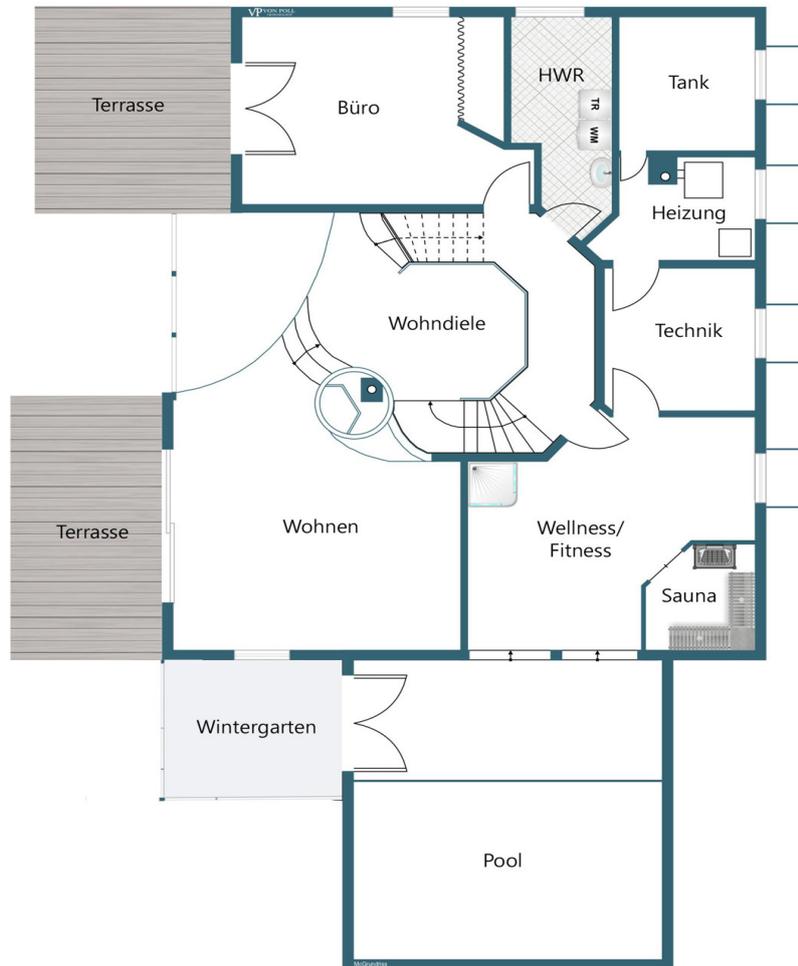
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## Floor plans





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: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## A first impression

Dieses beeindruckende Architektenlandhaus, erbaut im Jahr 1991 in solider Massivbauweise, steht auf einem großzügigen, etwa 1.000 m<sup>2</sup> großen und uneinsehbaren Gartengrundstück. Die idyllische Anlage ist von Bäumen und Sträuchern umgeben und versprüht dank der parkähnlichen Gestaltung ein besonderes Flair. Das Haus überzeugt durch seine außergewöhnliche Lage an einem ruhigen Südhang, die Ihnen von den weitläufigen Terrassen und dem Balkon aus einen atemberaubenden, unverbaubaren Weitblick bietet. Der durchdachte Grundriss bietet Flexibilität in der Nutzung und schafft Freiraum für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Nähe zu den Städten Landshut und Dingolfing sorgt für eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur mit hohem Freizeitwert und allen Einkaufsmöglichkeiten. Das repräsentative Entrée empfängt Sie mit hochwertigen Einbauschränken und führt direkt in den offenen Küchen- und Essbereich, der durch einen Kaminofen eine besonders gemütliche Atmosphäre bietet. Eine stilvolle Treppe führt weiter in die großzügige Wohnhalle, die mit Kamin, einem dekorativen Teich und einer Ruhezone zur Entspannung einlädt. Der im Erdgeschoss gelegene Wellnessbereich setzt Maßstäbe: Auf über 100 m<sup>2</sup> finden Sie eine Sauna, einen Fitnessraum mit modernen Trainingsgeräten, ein Solarium und einen Wintergarten. Ein absolutes Highlight ist der große Innenpool mit Gegenstromanlage, der ebenfalls in die Wohnfläche integriert ist. Das Haus bietet auf ca. 264 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort und eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Der umlaufende Balkon, die zwei großzügigen Terrassen mit insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup> und die exquisite Innenausstattung – die im Kaufpreis enthalten ist – runden das Gesamtpaket ab. Erleben Sie ein einmaliges Wohnerlebnis in diesem beeindruckenden Landhaus, das eine harmonische Verbindung von Tradition, Stil und modernem Komfort bietet. Hier fühlt sich jeder Gast sofort wohl. "Repräsentativ – Traditionell – Beeindruckend – Gemütlich"

Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## All about the location

Diese exklusive Immobilie liegt in der malerischen und ruhigen Gemeinde Niederviehbach, eingebettet in die idyllische Hügellandschaft Niederbayerns. Die Umgebung bietet naturnahes Wohnen mit Feldern, Wäldern und der nahegelegenen Isar, die zu entspannten Spaziergängen und Radtouren einlädt. Die Lage des Anwesens gewährleistet absolute Privatsphäre und Ruhe. Die charmante Dorfgemeinschaft und das ausgeprägte Vereinsleben in Niederviehbach tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Ob Sport, Kultur oder Brauchtum – die vielfältigen Vereine sorgen für ein aktives Gemeindeleben und ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl. Hier findet jeder schnell Anschluss und kann sich in die lebendige Dorfgemeinschaft einbringen. Die Nachbarschaft ist herzlich und angenehm, was das tägliche Leben zusätzlich bereichert. Trotz der ruhigen ländlichen Lage ist die Infrastruktur hervorragend. Die Städte Landshut und Dingolfing erreichen Sie in ca. 20 bzw. 10 Minuten mit dem Auto. Dort finden Sie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und kulturellen Angeboten. Über die nahegelegene Autobahn A92 sowie die Bahnhöfe in den umliegenden Städten gelangen Sie in weniger als einer Stunde nach München. Niederviehbach bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, darunter kleine Geschäfte, traditionelle Gasthäuser, Kindergarten, Grund- und Realschule. Dank der guten Anbindung und der naturnahen Lage genießen Sie hier das Beste aus beiden Welten – eine entspannte und familiäre Umgebung mit kurzen Wegen zu urbaner Infrastruktur.

Property ID: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 103.29 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24085069 - 84183 Niederviehbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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