

Niederbergkirchen

Sonnendurchflutetes Einfamilienhaus im Neubaugebiet – Modern, großzügig und idyllisch gelegen

???????? ??: 25338009

Neuvorstellung



www.von-poll.com

???? ??: 585.000 EUR • ??: ca. 155,8 m² • ??: 5 • ??: 734 m²

??????? ?????????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

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

???????? ??????????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25338009
????????????	ca. 155,8 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	3
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	2018
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????

????? ???????	585.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
?????????????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

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

????????? ?????????	????????? ?????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????	????? ?????? ???? / ?????	????? ????? ?????????	16.10 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ??	22.07.2027	????????? ????????????? ?????????	A+
???? ?????	?????? ?????? ???? / ?????	???? ?????? ?????? ?? ?? ????????? ?????????????	2017

???????? ??????????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ????????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??????????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ?????????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ???????



???????? ??????????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

?? ?????????



**MIT SICHERHEIT
IN DEN EIGENEN
VIER WÄNDEN**

**WIR BIETEN
IHNEN DIN-ZERTIFIZIERTE
FINANZBERATUNG**

Individuell und unabhängig.
Wir sichern Sie auf dem Weg zu Ihrer
Wunsch-Immobilie optimal gegen
Lebensrisiken ab.

LASSEN SIE SICH JETZT UNABHÄNGIG BERATEN.

Unser
Standard
für Sie!

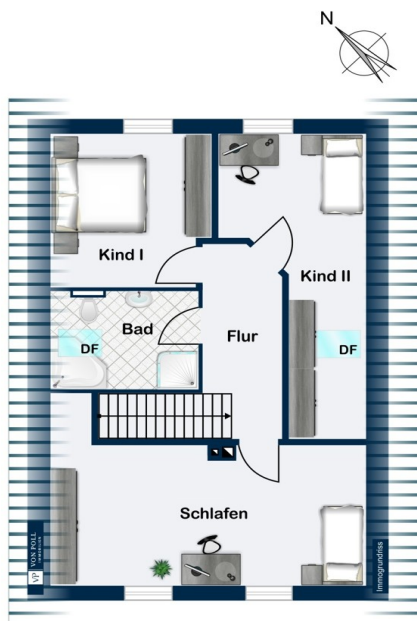
DEFINO
INSTITUT FÜR FINANZDIENSTE
ZERTIFIZIERT
GÜLTIG BIS 06/2025

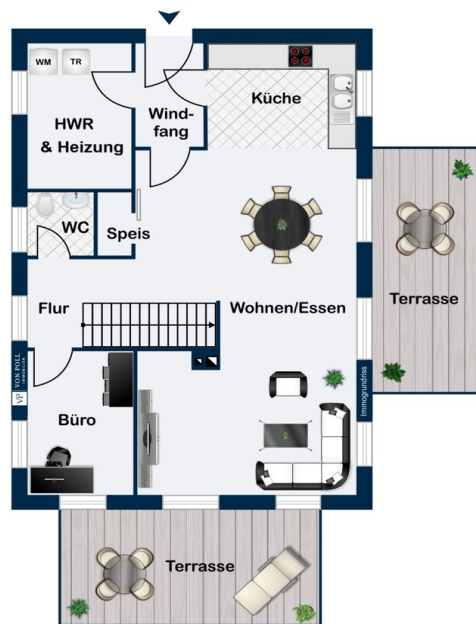
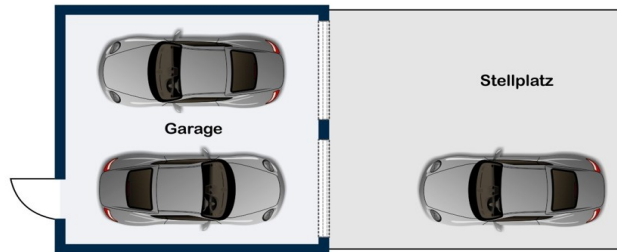
FINANZANALYST
nach DIN SPEC 7722

www.vp-finance.de

???????? ??: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

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

Sonnendurchflutetes Einfamilienhaus im Neubaugebiet – Modern, großzügig und idyllisch gelegen Am ruhigen Rand einer jungen, gewachsenen Wohnsiedlung in der charmanten Gemeinde Niederbergkirchen erwartet Sie dieses neuwertige Einfamilienhaus – ein Zuhause für alle, die Naturverbundenheit, Wohnqualität und eine gute Erreichbarkeit harmonisch vereinen möchten. Nur wenige Minuten von Mühldorf und dem Autobahnanschluss der A94 entfernt, genießen Sie hier das Beste aus beiden Welten: naturnahe Erholung und nahegelegene städtische Infrastruktur. Das im Jahr 2018 in solider Massivbauweise errichtete Fertighaus erfüllt moderne Wohnansprüche auf rund 155 m² Wohnfläche. Die Grundstücksfläche umfasst ca. 608 m² und bietet mit seinem liebevoll angelegten Garten viel Platz für entspannte Stunden im Freien, Familienzeit oder kreative Gartenprojekte. Zwei großzügig gestaltete Terrassen – ausgerichtet nach Südost und Südwest – garantieren Sonnenlicht vom Morgen bis in den Abend. Für die Südwestterrasse ist bereits der Platz sowie die Anbringung für eine Markise vorgesehen, um bei Bedarf angenehmen Schatten zu spenden. Auf der Westseite steht zudem eine geschützte Fläche bereit – ideal für den Aufbau eines Pools und damit zusätzlicher Sommerfreude. Die Wohnräume überzeugen durch Helligkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen mit elektrischen Rollläden lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich mit Kaminofen – ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen. Die moderne Fußbodenheizung, betrieben über eine effiziente Wärmepumpe, bietet behaglichen Komfort in allen Räumen. Auch die stilvolle Einbauküche ist im Haus enthalten und bereit für neue kulinarische Abenteuer. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Gäste-WC, ein heller Büroraum – ideal für Homeoffice – sowie eine Speisekammer und ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Technik. Über eine moderne Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit drei gemütlichen Schlafzimmern und einem geräumigen Familienbad samt Dusche und Badewanne punktet. Alle Räume sind flexibel nutzbar – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen begehbaren Dachboden mit zusätzlicher Lagerfläche sowie eine massive Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren. Auch hier wurde an Stauraum gedacht: Über dem Satteldach der Garage findet sich weiterer Platz. Zwei zusätzliche Außenstellplätze sowie eine Stellfläche für den Anhänger runden das Gesamtpaket ab. Besonders attraktiv ist die Lage: Ein Kindergarten, eine Grundschule und ein kleiner Hofladen sind fußläufig erreichbar. In nur fünf Autominuten erreichen Sie sowohl die Anschlussstelle der A94 als auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. So wohnen Sie ruhig im Grünen – und bleiben dennoch bestens angebunden. Haben wir Sie neugierig auf diese moderne und komfortable Immobilie

gemacht? Dann stellen Sie bitte im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Video Hersteller - Dennert Raumfabrik:
<https://www.youtube.com/watch?v=gxgHmH88wp4> Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie): <https://tour.ogulo.com/7Cye>

??????? ???????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

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

Niederbergkirchen – Leben zwischen Naturidylle und urbaner Nähe Niederbergkirchen ist eine ländlich geprägte Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn, eingebettet in das sanfte Hügelland zwischen den Flusstälern von Rott und Isen. Die reizvolle Landschaft mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Wäldern schafft ein Umfeld, in dem naturnahes Wohnen und aktives Leben im Grünen ideal miteinander verschmelzen. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig im Herzen Südostoberbayerns – rund zehn Kilometer nördlich der Kreisstadt Mühldorf und sieben Kilometer südlich von Neumarkt-Sankt Veit. Trotz ihrer ruhigen Lage ist sie hervorragend angebunden: Der Autobahnanschluss Mühldorf-Nord (A94) ist in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine direkte Verbindung nach München, Passau und darüber hinaus. Auch wichtige Zentren wie Altötting, Landshut, Rosenheim oder Salzburg sind gut zu erreichen – sei es mit dem Auto oder über das engmaschige Bahnnetz der Region.

Niederbergkirchen verbindet die Vorzüge eines familiären, naturnahen Lebens mit den Annehmlichkeiten moderner Infrastruktur. Ein Kindergarten in Caritas-Trägerschaft, eine gut ausgestattete Grundschule und ein Selbstbedienungs-Dorfladen sichern die Grundversorgung vor Ort. Gemeinschaft, Sicherheit und Lebensqualität stehen hier im Mittelpunkt – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Der Landkreis Mühldorf am Inn zählt zu den wirtschaftlich aufstrebenden Regionen Bayerns. Voll erschlossene Gewerbegebiete, die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen (B12, B15, A94) sowie der leistungsfähige Güterbahnhof mit täglicher Abfertigung von bis zu 800 Waggons machen den Standort besonders attraktiv für Unternehmen aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung. Unterstützt wird das durch gezielte Wirtschaftsförderung und zukunftsorientierte Strukturen für Gründer und Investoren. Auch das Bildungsangebot in der Region überzeugt: Von Kindertagesstätten über weiterführende Schulen bis hin zum Mühldorfer Campus der Technischen Hochschule Rosenheim mit praxisnahen Studiengängen wie Betriebswirtschaft, Maschinenbau, Pflege oder Soziale Arbeit – hier ist Bildung ein Standortvorteil. Die Region lädt zudem zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Die sanfte Hügellandschaft bietet ideale Bedingungen zum Wandern, Radfahren oder Erholen, während sportlich Aktive mit Angeboten wie Segelflug, Motorsport oder Fallschirmspringen auf ihre Kosten kommen. Der nahegelegene Inn, der Chiemsee und die bayerischen Alpen eröffnen weitere attraktive Ziele für Tagesausflüge und Urlaube direkt vor der Haustür. Niederbergkirchen ist ein Ort, der Tradition, Natur und Fortschritt auf besondere Weise verbindet – ein Lebensmittelpunkt für alle, die das Leben in Balance suchen: ruhig, lebendig, gut erreichbar.

??????? ???????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2027. Endenergiebedarf beträgt 16.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ?????????: 25338009 - 84494 Niederbergkirchen

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

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

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com