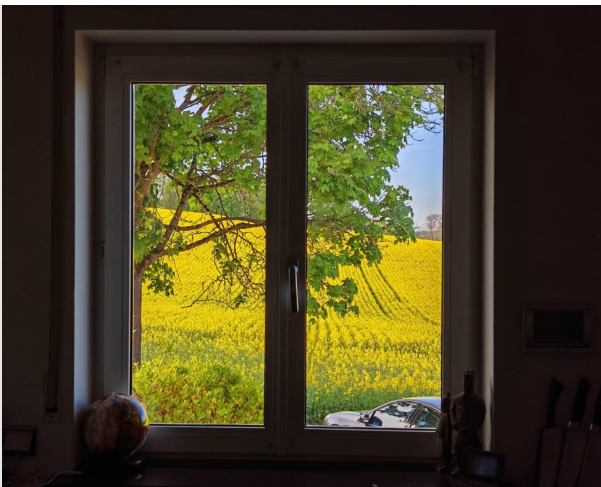


# Exposé

## Einfamilienhaus in Niederviehbach

**Premium-Einfamilienhaus mit Panoramablick,  
bezugsbereit nur ca. 100 km von München  
"Provisionsfrei"**



Objekt-Nr. OM-466251

### Einfamilienhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:  
Herbert Till

Am Weinberg 20  
84183 Niederviehbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	30.11.2026
Grundstücksfläche	629,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	276,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisiertes Premium-Einfamilienhaus mit Panoramablick, PV-Anlage & mediterranem Flair zu finden. Voll möbliert • Nachhaltige Technik • bezugsbereit

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in ruhiger Höhenlage am westlichen Ortsrand verbindet mediterranen Wohnstil mit moderner Nachhaltigkeit und hochwertiger Ausstattung auf besonders elegante Weise. Auf ca. 276 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause mit großzügigem Raumkonzept und Panoramablick in Richtung des Bayerischen Wald sowie liebevoll gestalteten Außenbereichen mit mediterranem Charakter. Die hochwertige Möblierung und der komplette Hausrat können auf Wunsch übernommen werden – ideal für Menschen, die ohne Aufwand direkt ankommen und genießen möchten.

Highlights auf einen Blick Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 276 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Untergeschoss: ca. 119 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 629 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1994
- Modernisierung: 2023
- Voll möbliert inklusive Hausrat
- bezugsbereit

Highlights auf einen Blick

- Unverbaubarer Panoramablick in Richtung zum Bayerischen Wald
- Ruhige und attraktive Ortsrandlage
- Voll möbliert inklusive kompletten Hausrat
- Großzügiger Bürobereich/Homeoffice mit ca. 44 m<sup>2</sup>
- 2 x Photovoltaikanlagen mit Speicher 7,2kWp und ohne 9,6kWp
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Vorbereitung für Anschluss an Nahwärme-/Hackschnitzel-

Heizkraftwerk

- Große Regenwasserzisterne
- Klimatisierte obere Etage
- Professionelle Alarmanlage
- Mediterrane Terrassen mit Travertin-Naturstein
- Whirlpool-/Jacuzzi-Anschluss vorhanden
- Fitnessraum im Erdgeschoss
- Sauna- und Werkstattbereich im Untergeschoss
- Doppelgarage mit drei Sektionaltoren
- Bezugsbereit ohne Renovierungsaufwand

Komplettere Angaben als PDF auch in den Dokumenten zu finden!!!

## Nachhaltige & zukunftsorientierte Haustechnik

Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Energiekonzept und moderner Haustechnik:

- Gasheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Vorbereitung für den Anschluss an ein Hackschnitzel-Dorfheizkraftwerk
- Zwei Photovoltaikanlagen: eine zur Netzeinspeisung eine mit Batteriespeicher zur Eigenstromnutzung
- Große Regenwasserzisterne
- Hauswassersystem für Toilettenspülung und Gartenbewässerung
- Klimaanlage für fünf Räume der oberen Etage
- Professionelle Alarmanlage im gesamten Haus

Diese Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher, Solarthermie, Regenwassernutzung und die vorbereitete Anbindung an ein Nahwärmenetz reduzieren laufende Betriebskosten und machen die Immobilie zukunftssicher. Ein stimmiges Gesamtkonzept aus Komfort, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

## Wohnen & Genießen

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt mit hochwertiger Einbauküche, modernem Kaminofen und fließendem Übergang zur oberen Wohnebene. Die Küche bietet direkten Zugang zur Terrasse und ist vollständig ausgestattet – inklusive moderner Elektrogeräte und großzügiger Stauraumlösungen. Direkt daneben überzeugt die große Speisekammer mit zwei weiteren Kühlschränken und genügend Stauraum. Das Wohnzimmer mit offenem Dachbereich, Balkonzugang und beeindruckendem Ausblick schafft eine besondere Wohnatmosphäre.

## Schlafen & Wellness

Das großzügige Schlafzimmer mit angrenzenden Ankleidebereichen bietet höchsten Wohnkomfort.

Das modernisierte Badezimmer begeistert mit:

- großer begehbare Dusche
- stilvolle Badewanne auch für zwei Personen
- hochwertiger Ausstattung
- Spa-ähnlichem Ambiente

## Ausstattung

### Arbeiten & Homeoffice

Repräsentativer Homeoffice- und Bürobereich mit ca. 44 m<sup>2</sup> Nutzfläche, mehreren Arbeitsplätzen und Balkonzugang. Ideal für Selbstständige, Unternehmer oder hybrides Arbeiten auf professionellem Niveau. Schneller Internetanschluss (ca. 70 Mbit/s Download / 28,4 Mbit/s Upload) – ideal für Homeoffice und Streaming

Highlights:

- mehrere Arbeitsplätze möglich
- große Einbauschränke
- Balkonzugang

- lichtdurchflutete Atmosphäre
- ideal für Selbstständige oder hybrides Arbeiten

Fitness, Sauna & Hobbybereiche

Das Haus bietet außergewöhnlich viele Zusatzflächen für Freizeit und Hobby:

- eigener Fitnessraum mit moderner Ausstattung
- Sauna mit Duschbereich
- große Werkstatt
- Hauswirtschaftsraum
- umfangreiche Lager- und Technikflächen

Garage & Außenbereich

Die großzügige Doppelgarage mit drei elektrischen Sektionaltoren bietet viel Platz für Fahrzeuge, Hobby und Stauraum.

Besondere Highlights im Außenbereich:

- mediterrane Terrassenanlage
- Travertin-Natursteinmauern
- gepflegte Gartenanlage
- Whirlpool-/Jacuzzi-Anschluss
- Durchfahrt zum Garten
- großes Sonnensegel
- maximale Privatsphäre

Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und spektakuläre Sonnenuntergänge in besonderer Atmosphäre.

Fazit

Dieses hochwertige Einfamilienhaus vereint stilvolles Wohnen, moderne Nachhaltigkeit und außergewöhnliche Lebensqualität in besonderer Lage.

Ob als exklusives Familienhaus, repräsentativer Wohnsitz mit großzügigem Homeoffice oder sofort nutzbare Komplettimmobilie – hier erwartet Sie ein Zuhause mit Charakter, Komfort und beeindruckendem Ausblick.

Einziehen.

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im niederbayerischen Raum nahe Dingolfing und nur wenige Minuten von der A92 entfernt.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Im Ort befinden sich unter anderem:

Einkaufsmöglichkeiten und Bäckerei

Banken

Hausarzt und Zahnarzt

Grundschule und Realschule

Gastronomie und Freizeitangebote

Spazier- und Radwege entlang der Isar beginnen direkt vor der Haustür.

Der Wörther See mit Strandbad sowie der Waketoolz Wakepark in Wörth an der Isar sind ebenso schnell erreichbar wie die historische Altstadt von Landshut.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

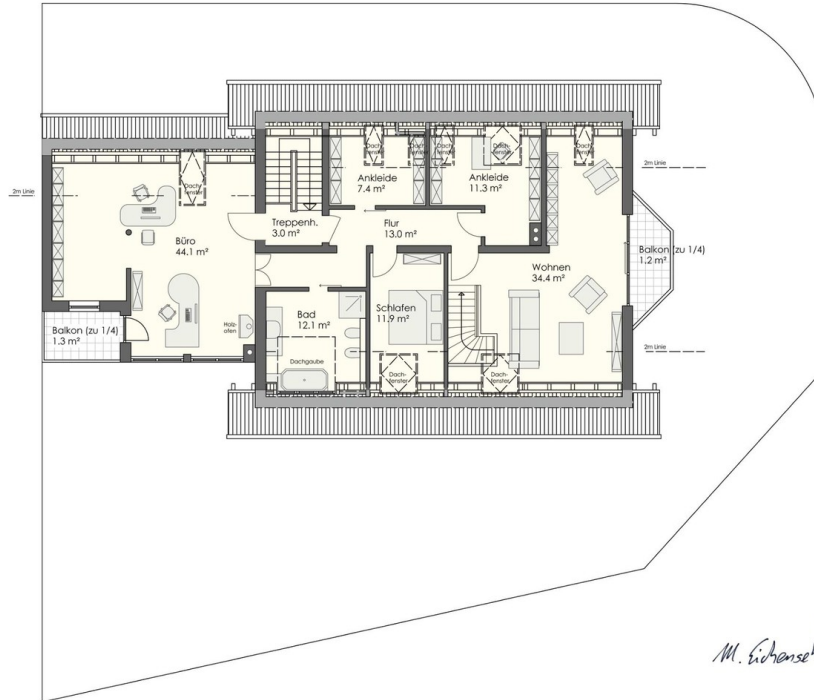


# Exposé - Galerie



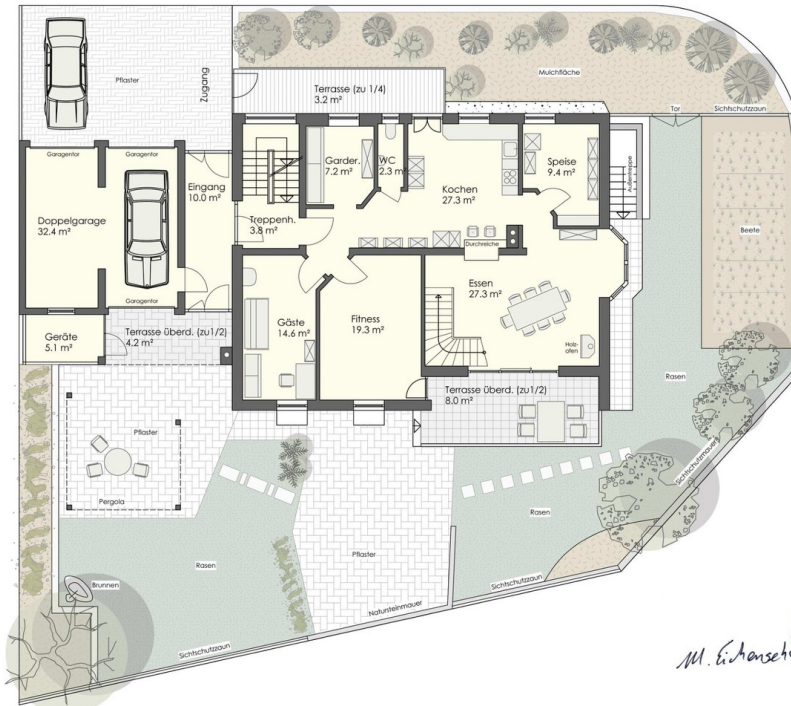
# Exposé - Grundrisse

GRUNDRIS DACHGESCHOSS



M. E. Anselmer  
ARCHITECTUR  
BY AK  
182 476  
VEREIN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

GRUNDRIS ERDGESCHOSS



M. E. Anselmer  
ARCHITECTUR  
BY AK  
182 476  
VEREIN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS KELLERGEHOSS

