

Niederaichbach

# So will ich Wohnen! Charmantes EFH mit Einliegerwohnung in idyllischer Lage von Niederaichbach

Objektnummer: 23085132

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 548.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 943 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23085132	Kaufpreis	548.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	3	Bauweise	Fertigteile
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1984		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	135.99 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.12.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

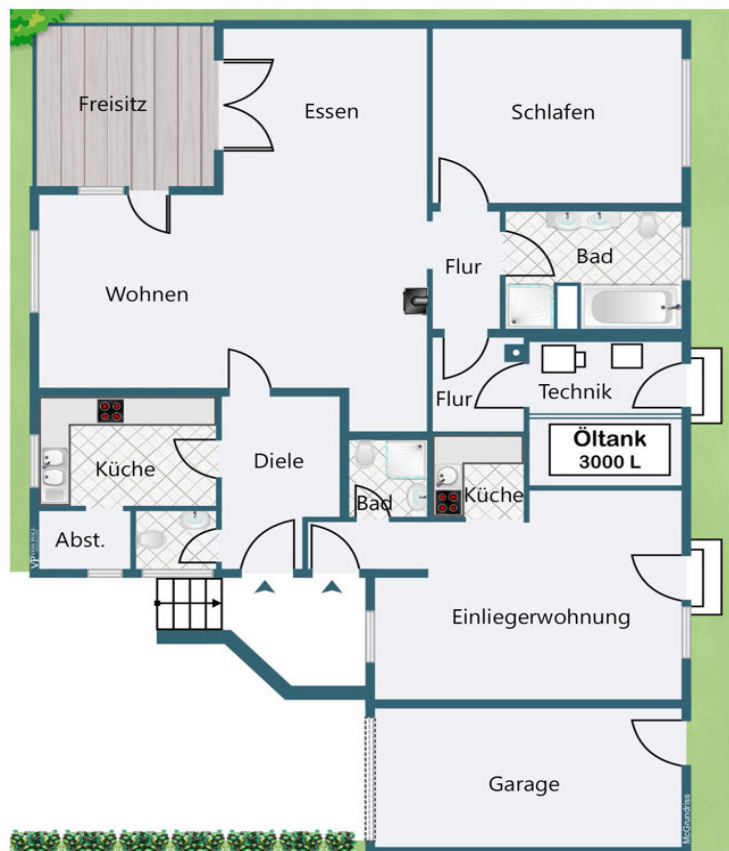
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## 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: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante EFH Haus mit Einliegerwohnung in Niederaichbach bietet alles, was Sie sich von einem Zuhause wünschen. Das Friedl Fertighaus besticht durch seine solide Bauweise und einladende Architektur. Mit einer Wohnfläche von 124 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Garten auf einem 943 m<sup>2</sup> Grundstück bietet es Ihnen genügend Platz für Ihre Bedürfnisse. Der Bungalow mit Einliegerwohnung ist vielseitig nutzbar. Ob für Ihre Gäste, als Arbeitszimmer oder als Rückzugsort für Teenager – hier haben Sie genug Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss großes Ausbaupotenzial, um Ihren Wohnraum weiter zu verwirklichen. Ihrer Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt. Der Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und wohlige Wärme an kalten Wintertagen. Genießen Sie gemütliche Abende vor dem prasselnden Feuer und entspannen Sie sich vom Alltagsstress. Die Einbauküche mit angrenzender Speis bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt. Hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen zaubern und Ihre Familie und Freunde verwöhnen. Im Sommer lädt der Freisitz mit viel Platz zum Sonnenbaden und für Grillfeste ein oder Sie lassen die naturnahe Ruhe auf sich wirken. In einem aus Holz gebauten Gartenhaus können Sie Ihre Gerätschaften, Werkzeuge und Gartenmöbel lagern. Das charmante Haus wurde im Jahre 1984 erbaut und liegt verkehrsberuhigt gegenüber einem Bachlauf. Niederaichbach bietet zudem ein reges Vereinsleben, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bietet. Hier finden Sie schnell Anschluss und können sich in der Gemeinschaft wohl fühlen. Dieses Haus ist ein wahres Juwel und spricht viele Zielgruppen an. Ob junge Familien, Paare oder Senioren – hier finden Sie den perfekten Ort zum Leben und Wohlfühlen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Wohnraum!"

Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Alles zum Standort

Niederaichbach ist eine idyllische Gemeinde in Niederbayern und bietet eine erstklassige Lage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Gemeinde liegt nur wenige Kilometer von Landshut entfernt und ist somit optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die umliegende Landschaft ist geprägt von malerischen Wiesen, Feldern und Wäldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einladen. Die Nähe zur Isar ermöglicht zudem vielfältige Freizeitaktivitäten wie Angeln, Kanufahren oder einfach nur gemütliche Stunden am Flussufer. Niederaichbach bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und anderen Dienstleistungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Vereinsleben in Niederaichbach ist äußerst lebendig und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ob Sportvereine, Kulturvereine oder andere Interessensgruppen – hier findet jeder Anschluss und kann sich in der Gemeinschaft wohl fühlen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Autobahn A92 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Landshut, München, Regensburg oder Deggendorf und Passau. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Niederaichbach bietet somit eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen und ein aktives, erfülltes Leben führen.

Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 135.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Objektnummer: 23085132 - 84100 Niederaichbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)