

Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

# Doppelhaushälfte mit Potential

Objektnummer: 24172001



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

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74,84 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 344 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

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

Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Auf einen Blick

Objektnummer	24172001
Wohnfläche	ca. 74,84 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	165.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	285.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.12.2033	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Die Immobilie



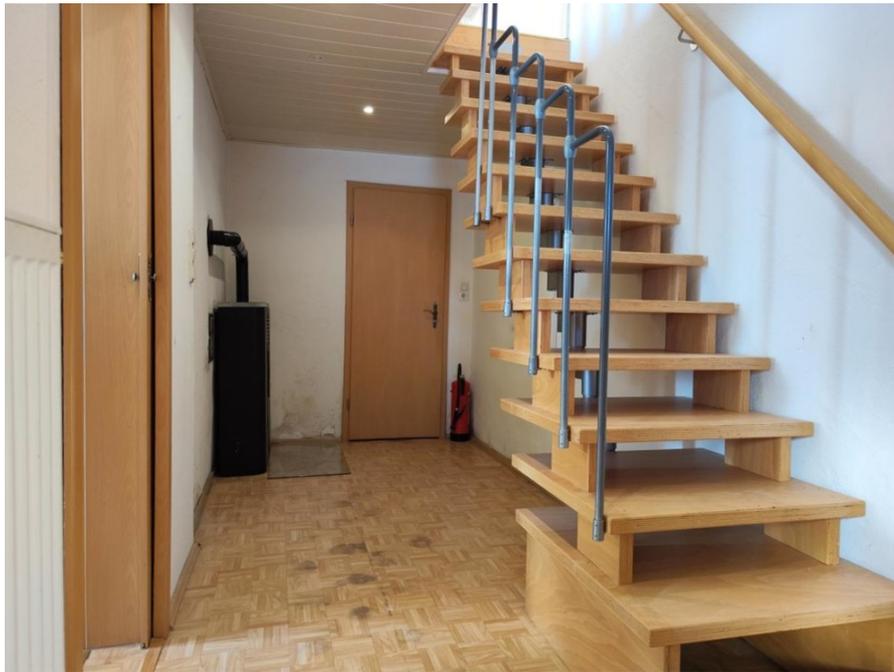
Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Die Immobilie



Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Die Immobilie



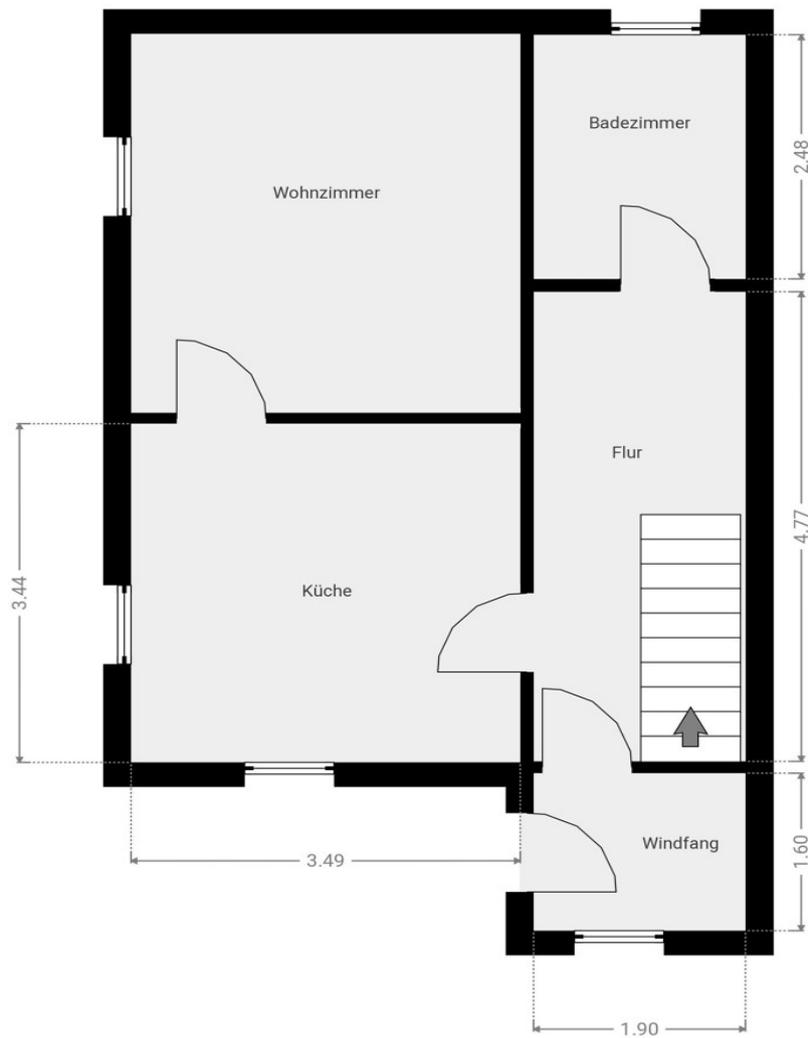
Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

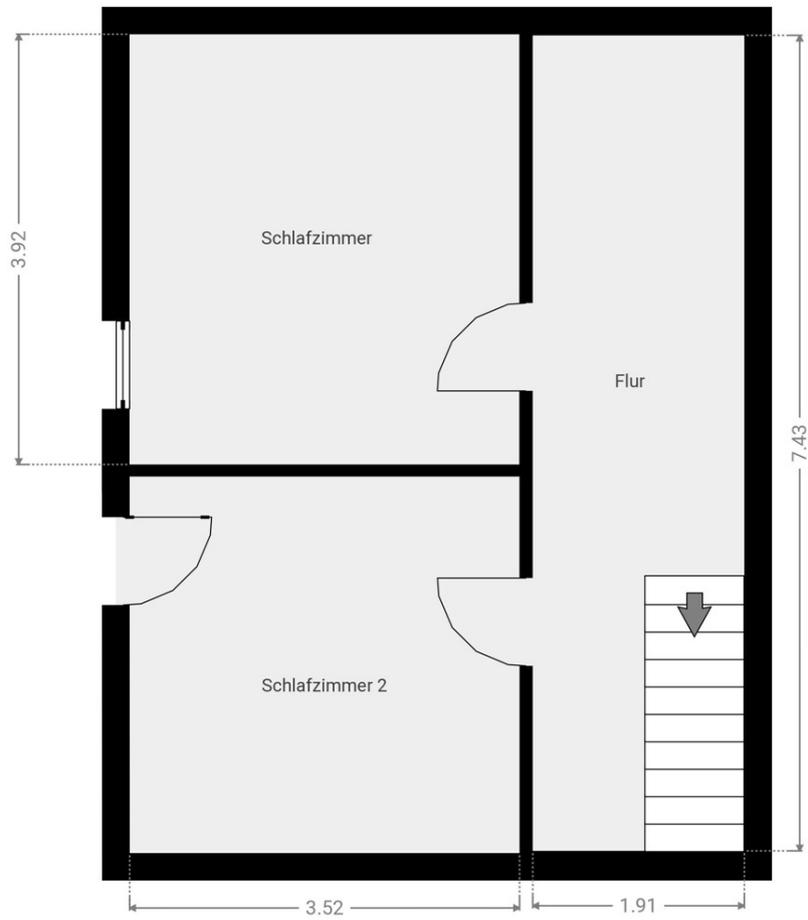
## Die Immobilie



Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## 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: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott**

## Ein erster Eindruck

Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte auf einem ca. 344 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Sackgassenlage. Das Haus wurde im Jahr 1955 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74,84 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet Platz für drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der Zustand des Hauses ist renovierungsbedürftig. Die Ausstattungsqualität ist einfach, jedoch sind einige besondere Merkmale vorhanden. Ein elektrisches Garagentor ermöglicht den bequemen Zugang zur großen Garage, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet. Zusätzlich zur Garage gibt es noch die Möglichkeit bis zu 3 weiteren Fahrzeugen auf dem Grundstück abzustellen. Die Heizung stammt aus dem Jahr 1998, der Brenner wurde 2020 erneuert, und sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Zusätzlich kann ein hochwertiger Pelletofen zur Beheizung des Hauses genutzt werden, dieser verfügt über 2 Gebläse, eines in den Flur und eines durch die Wand ins Wohnzimmer, wodurch auch dieses mit beheizt werden kann. Das Dach wurde etwa vor ca. 12 Jahren erneuert. Die Westseite des Hauses, die Seite zur Garage und zum Heizraum hin, ist mit einem Vollwärmeschutz versehen. Die Immobilie verfügt außerdem über einen Freisitz, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen und die ruhige Lage zu genießen. Ein weiteres Highlight ist die Lage in einer Sackgasse, die für eine erholsame und verkehrsgünstige Wohnsituation sorgt. Laut den Erfahrungen des Eigentümers ist der Heizbedarf des Hauses nicht so hoch, wie es der Energieausweis vermuten lässt. Durch die Südseitige Ausrichtung des Hauses halten sich die Heizkosten in Grenzen. Trotz Renovierungsbedarf bietet das Haus viel Potenzial, um nach individuellen Vorstellungen gestaltet zu werden. Im Bereich vom Wohnzimmer gibt es eine feuchte Wand, bei der Feuchtigkeit von unten in die Mauer zieht. Bei einer Renovierung des Hauses kann dieser Mangel behoben werden. Die Umgebung des Hauses zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und sind bequem zu erreichen. Im Großen und Ganzen ist diese Immobilie ideal für Käufer, die eine Doppelhaushälfte mit Renovierungspotenzial suchen. Die Größe des Grundstücks und die großzügige Garage bieten genügend Platz für individuelle Bedürfnisse. Die ruhige Lage in einer Sackgasse macht das Haus zu einem gemütlichen Rückzugsort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet.

Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Ausstattung und Details

- elektrisches Garagentor
- Freisitz
- große Garage
- Außenstellplätze
- hochwertiger Pelletofen
- ruhige Lage in Sackgasse

Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Alles zum Standort

Vordersailing ist ein Ortsteil der Gemeinde Unterdietfurt. In Unterdietfurt befindet sowohl einen Kindergarten als auch eine Grundschule. Vordersailing liegt ca. 6 km westlich von Eggenfelden, wo Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen finden. in ca. 50 Autominuten erreichen Sie Landshut. Ebenfalls in weniger als 1 Stunde Fahrtzeit erreichen Sie die Landeshauptstadt München. Über die Bahnhöfe Massing bzw. Eggenfelden gelangen Sie auch bequem per Bahn nach München oder Richtung Pfarrkirchen/Passau. Die Umgebung des Hauses zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und sind bequem zu erreichen.

Objektnummer: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 285.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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: 24172001 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling – Vordersarling, Rott

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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