

Unterdietfurt / Vordersarling

# Moderne 3 Zimmer Neubauwohnung mit großem Garten

Objektnummer: 25172017



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

MIETPREIS: 1.040 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

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

Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25172017                          |
| Wohnfläche   | ca. 90,68 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer       | 3                                 |
| Schlafzimmer | 2                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 2022                              |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage, 60<br>EUR (Miete) |

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Mietpreis   | 1.040 EUR                         |
| Nebenkosten | 175 EUR                           |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                |
| Bauweise    | Massiv                            |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung |

Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Endenergiebedarf            | 30.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.02.2032      | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuierung                | Pelletheizung   | Baujahr laut Energieausweis | 2022          |

Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Die Immobilie



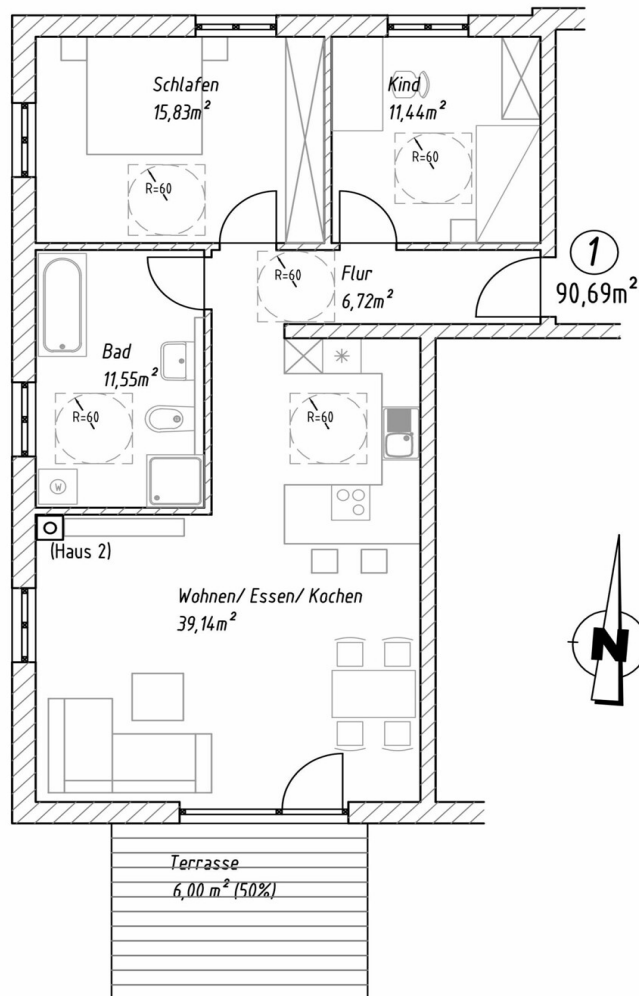
Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## 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: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Ein erster Eindruck

Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten – Neubau, ruhig & energieeffizient

Frei ab 01.02.2026

Diese moderne und neuwertige 3-Zimmer-Eckwohnung im Erdgeschoss eines 2022 erbauten Mehrfamilienhauses vereint stilvolles Wohnen, hohen Komfort und eine ruhige Lage. Auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup> bietet sie ein zeitgemäßes Raumkonzept mit offener Gestaltung und lichtdurchfluteten Räumen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie nicht nur viel Tageslicht durch die bodentiefen Fenster, sondern auch einen schönen Blick ins Grüne. Die angrenzende Terrasse mit eigenem Gartenanteil schafft zusätzlichen Wohnraum im Freien – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden an der frischen Luft.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und schaffen angenehme Rückzugsorte. Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und überzeugt durch seine elegante Gestaltung mit bodengleicher Dusche und Badewanne.

In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung ist mit einem modernen Wohnraumbelüftungssystem ausgestattet und entspricht den aktuellen energetischen Standards, was für niedrige Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen sorgt.

Zur Wohnung gehören zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigenes Kellerabteil. Der Aufzug im Haus ermöglicht einen barrierearmen Zugang zur Wohnung und trägt zusätzlich zum Wohnkomfort bei.

Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe und guter Anbindung. Das Wohngebiet ist modern, gepflegt und familienfreundlich. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Buslinie 6220 Richtung Eggenfelden sorgt für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während wichtige Verkehrsknotenpunkte schnell erreichbar sind.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf modernes Wohnen, Energieeffizienz und Lebensqualität legen. Die Verbindung aus ruhiger Lage, hochwertiger Ausstattung und eigenem Garten macht dieses Objekt zu einem besonderen Zuhause.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – diese Wohnung wird Sie begeistern!

Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Ausstattung und Details

### Highlights der Wohnung

Erdgeschoss-Eckwohnung mit sonniger Terrasse und Gartennutzung (ca. 180m<sup>2</sup>)

Helle, offene Raumaufteilung mit großen Fensterfronten

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2022 (Neubau, Erstbezug in 2023)

Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer, 1 großzügiger Wohn-/Essbereich)

Modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und hochwertigen Sanitärusernamekten

Echtholzparkett in allen Wohnzimmern

Fußbodenheizung in allen Räumen

Wohnraumbelüftungssystem für ein angenehmes Raumklima

Aufzug im Gebäude – barrierearmer Zugang

2 Tiefgaragenstellplätze

Eigenes Kellerabteil

Frei ab 01.02.2026

Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Alles zum Standort

Unterdietfurt ist eine kleine niederbayerische Gemeinde auf einer Höhe von ca. 420 m über dem Meer, idyllisch an dem Flüsschen Rott gelegen. Umgeben von einer anmutigen Hügellandschaft schlängelt sich das Dorf entlang des Flusses und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre. Die Gemeinde umfasst neben dem Ortskern zahlreiche kleinere Besiedlungen und Einzelgehöfte, die den charmanten ländlichen Charakter der Region unterstreichen.

Mit über 2.200 Einwohnern bietet Unterdietfurt eine enge Gemeinschaft, die durch lokale Veranstaltungen und ein aktives Vereinsleben geprägt ist. Die Pfarrer-Reindl-Grundschule und der neue Kindergarten St. Elisabeth befinden sich direkt im Ort und sorgen für eine optimale Betreuung und Bildung der jüngeren Generation.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Ein direkter Bus nach Eggenfelden verkehrt regelmäßig, sodass die Bewohner problemlos Zugang zu weiteren Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen haben. Zudem ist die Anbindung an die A92 in kurzer Zeit erreichbar, was eine unkomplizierte Anreise nach München und in die umliegenden Städte ermöglicht.

Die Umgebung von Unterdietfurt bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die die reizvolle Natur erlebbar machen. In der Nähe befinden sich auch verschiedene Sporteinrichtungen und ein reichhaltiges kulturelles Angebot, das für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung sorgt.

Insgesamt ist Unterdietfurt ein attraktiver Standort für Mieter, die eine ruhige Wohnlage in der Natur mit einer guten Anbindung an städtische Einrichtungen suchen. Die Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit macht die Gemeinde zu einem idealen Ort für Familien, Pendler und Senioren.

Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 30.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Objektnummer: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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