Unterdietfurt

Moderne 3-Zimmer Neubauwohnung mit Balkon: Hochwertig, Effizient, Ruhig und Aufzug.

Objektnummer: 24172009

KAUFPREIS: 469.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 88,28 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

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

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Auf einen Blick

Objektnummer	24172009
Wohnfläche	ca. 88,28 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	05.02.2032
Befeuerung	Pelletheizung

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	30.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

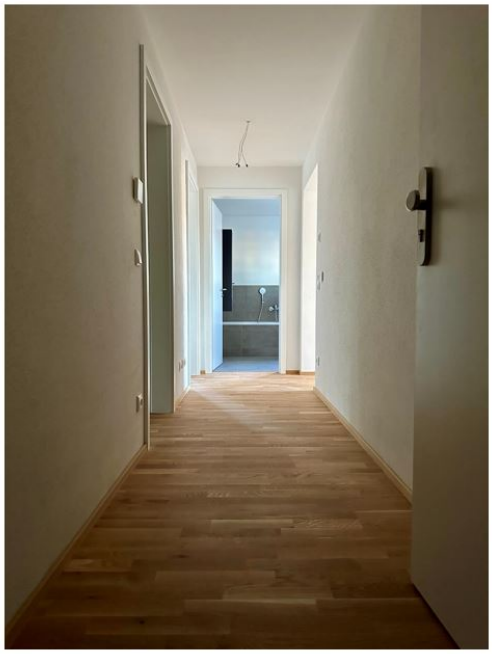
Die Immobilie

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Die Immobilie

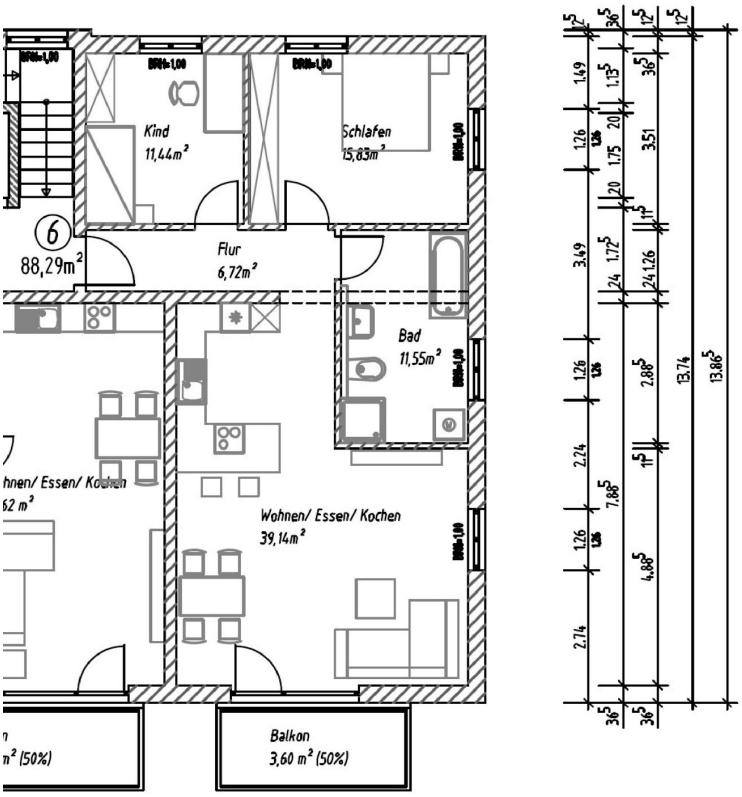


Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Die Immobilie

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

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: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser modernen und neuwertigen Wohnung im Herzen eines zukunftsorientierten Wohnviertels in Unterdietfurt Ortsteil Vordersarling, die Ihnen ein komfortables und modernes Leben auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 88 m² bietet. Diese Etagenwohnung, erbaut im Jahr 2022-2023, befindet sich in einem fertiggestellten Gebäude mit ansprechender architektonischer Gestaltung und exzellenter Bauqualität.

Die Immobilie besticht durch eine clevere Raumaufteilung, die perfekt auf die Bedürfnisse zeitgemäßen Wohnens abgestimmt ist. Sie verfügt über drei Zimmer, darunter zwei helle und freundlich gestaltete Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der großzügige Wohn- und Essbereich lädt zur Entspannung und zum geselligen Beisammensein ein. Durch die großen Fensterfronten wird der Raum mit Tageslicht geflutet, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. In allen Zimmern sind elektrische Raffstores und Jalousien installiert, die für optimalen Licht- und Sichtschutz sorgen. Die Wohnräume sind mit einem hochwertigen Vollholzparkett ausgestattet, der nicht nur stilvoll, sondern auch langlebig ist und ein besonders behagliches Wohngefühl vermittelt.

Das Badezimmer ist mit gehobenen Sanitärobjekten ausgestattet und punktet durch seine moderne Gestaltung und geräumige Dusche sowie Badewanne.

Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine wohlige Wärme und ein behagliches Wohngefühl.

Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Hier können Sie die Sonne genießen und haben Platz für Pflanzen oder eine kleine Sitzecke. Der Zugang zum Balkon erfolgt direkt vom Wohnzimmer aus, was das Raumgefühl weiter verstärkt.

Zu der Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die gesondert zu jeweils 15.000,-- Euro angeboten werden und bequemes Parken garantieren. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Die technische Ausstattung umfasst einen Aufzug, der die Etage mühelos erreichbar macht und damit den Wohnkomfort erhöht. Das gesamte Gebäude entspricht den neuesten energetischen Standards, was sowohl ökologisch als auch ökonomisch viele

Vorteile mit sich bringt. Unterstützt wird das Raumklima durch eine integrierte Wohnraumbelüftung.

Die Lage ist zudem verkehrsgünstig mit guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinie 6220) Richtung Eggenfelden sowie wichtige Verkehrsknotenpunkte, und bietet gleichzeitig Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten.

Die Wohnung ist aktuell unbefristet vermietet, eignet sich als Kapitalanlage aber auch zur Eigennutzung.

Diese Immobilie ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die eine Kombination aus urbanem Lebensstil, modernem Komfort und hoher Wohnqualität schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Ausstattung und Details

- KFW 55
- Wohnfläche: ca. 88 m²
- Zimmer: 3 (2 Schlafzimmer, 1 Wohn-/Essbereich)
- Baujahr: 2022 (neuwertig)
- Barrierefrei
- 1. Etage: Etagenwohnung mit Aufzug
- Ausstattung:
- Fußbodenheizung
- Wohnraumbelüftung
- Vollholzparkett in den Wohnräumen
- elektrische Raffstores und Jalousien
- LAN Verkabelung
- Badezimmer: modern, mit Dusche & Badewanne sowie Badmöbel
- Balkon: sonnig, Zugang vom Wohnzimmer
- Stellplätze: 2 Tiefgaragenplätze à 15.000 € (separat)
- Keller: eigenes Kellerabteil vorhanden
- Energie: Gebäude nach neuesten Standards
- Lage: modernes Wohnviertel, gute ÖPNV-Anbindung (Bus 6220)
- Nutzung: aktuell unbefristet vermietet, geeignet zur Eigennutzung oder Kapitalanlage

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

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: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2032.
Endenergiebedarf beträgt 30.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
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.

Objektnummer: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com