Unterdietfurt

Modern 3-room new apartment with balcony: High-quality, efficient, quiet and with elevator.

Property ID: 24172009

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 88,28 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

At a glance

Property ID	24172009
Living Space	ca. 88,28 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2023
Type of parking	2 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	05.02.2032
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	30.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

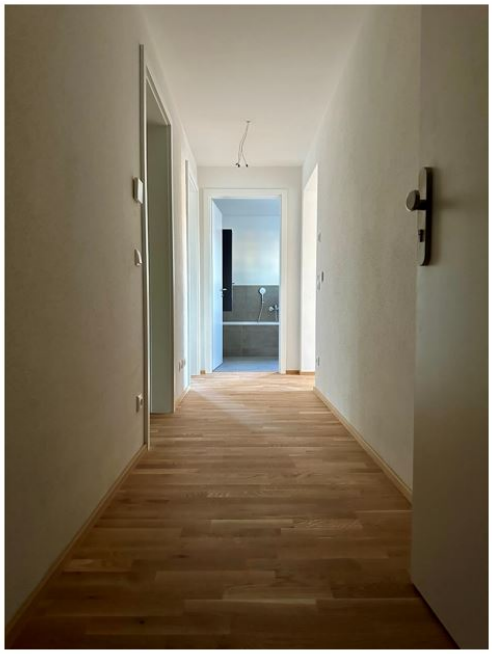
The property

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

The property

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

The property

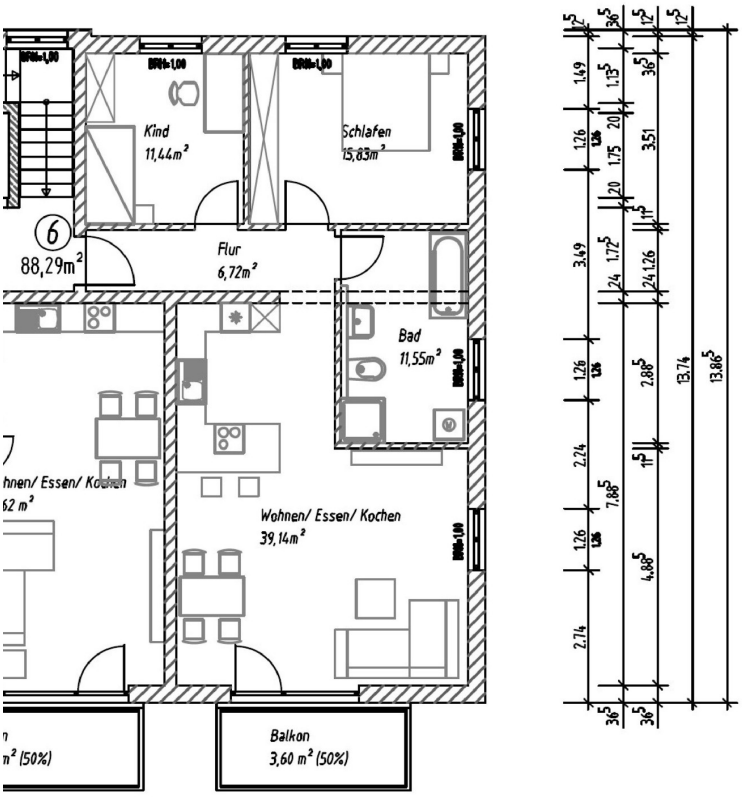


Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

The property

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

A first impression

Welcome to this modern, like-new apartment in the heart of a forward-thinking residential area in Vordersarling, a district of Unterdietfurt. This apartment offers comfortable and contemporary living on a generous living space of approximately 88 m². Built in 2022-2023, this apartment is located in a completed building with attractive architectural design and excellent construction quality. The property boasts a clever floor plan perfectly tailored to the needs of modern living. It features three rooms, including two bright and inviting bedrooms that offer ample privacy. The spacious living and dining area is ideal for relaxation and socializing. Large windows flood the room with natural light, creating a pleasant atmosphere. Electric blinds and shutters are installed in all rooms, ensuring optimal light and privacy control. The living areas feature high-quality solid wood parquet flooring, which is not only stylish but also durable, providing a particularly comfortable living experience. The bathroom is equipped with high-end fixtures and boasts a modern design, a spacious shower, and a bathtub. Underfloor heating ensures a comfortable warmth and a cozy atmosphere throughout the apartment. A highlight is the balcony, which offers additional outdoor living space. Here you can enjoy the sun and have room for plants or a small seating area. The balcony is directly accessible from the living room, further enhancing the feeling of spaciousness. The apartment also includes two underground parking spaces, available separately for €15,000 each, guaranteeing convenient parking. A cellar storage unit is also available. The building features an elevator, providing easy access to all floors and increasing living comfort. The entire building meets the latest energy efficiency standards, offering numerous ecological and economic advantages. An integrated ventilation system further contributes to a healthy indoor climate. The location is also conveniently situated with excellent public transport connections (bus line 6220) towards Eggenfelden and important transport hubs, while simultaneously offering easy access to shopping facilities, restaurants, and leisure activities. The apartment is currently rented on an open-ended lease but is suitable as an investment property as well as for owner-occupancy. This property is ideal for couples, small families, or professionals who appreciate a combination of urban living, modern comfort, and high-quality living. Arrange a viewing appointment today to experience the advantages of this property for yourself.

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Details of amenities

- 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

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

All about the location

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.

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Other information

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.

Property ID: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com