

Unterdietfurt

Appartement neuf moderne de 3 pièces avec balcon : de haute qualité, fonctionnel, calme et avec ascenseur.

CODE DU BIEN: 24172009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,28 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24172009
Surface habitable	ca. 88,28 m ²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	469.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2032
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	30.60 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

La propriété



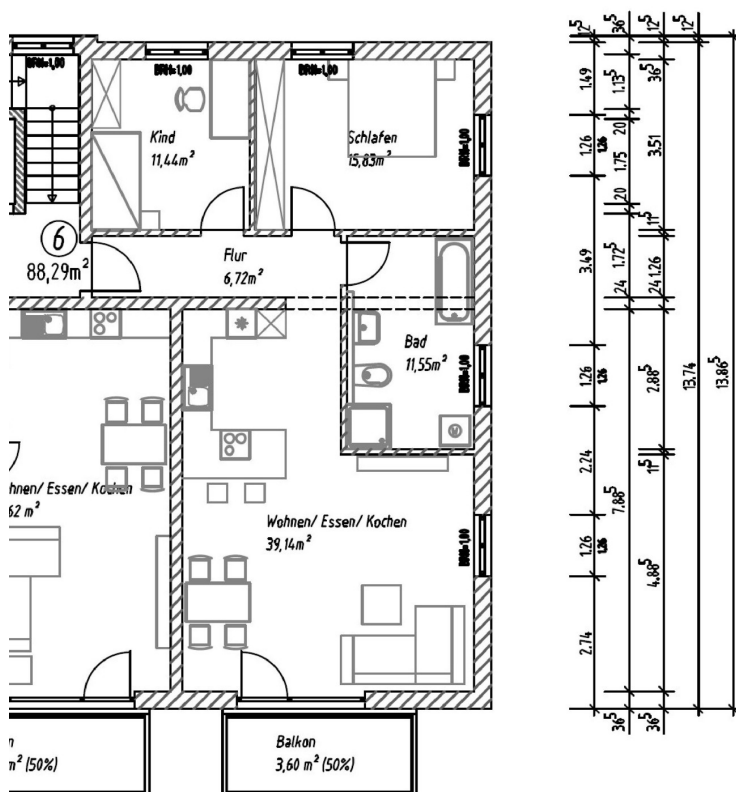
CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

La propriété



CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Une première impression

Bienvenue dans ce superbe appartement moderne, situé au cœur d'un quartier résidentiel en plein essor à Vordersarling, dans la commune d'Unterdietfurt. Offrant un cadre de vie confortable et contemporain sur une surface généreuse d'environ 88 m², cet appartement a été construit entre 2022 et 2023. Il se trouve dans un immeuble récent, à l'architecture soignée et à la construction d'excellente qualité. Son agencement astucieux est parfaitement adapté aux besoins de la vie moderne. Il comprend trois pièces, dont deux chambres lumineuses et accueillantes, garantissant une intimité optimale. Le vaste séjour/salle à manger est idéal pour se détendre et recevoir. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle, créant une atmosphère agréable. Des stores et volets électriques sont installés dans toutes les pièces, permettant un contrôle optimal de la lumière et de l'intimité. Les pièces de vie sont revêtues d'un parquet massif de haute qualité, à la fois élégant et résistant, pour un confort de vie exceptionnel. La salle de bains, équipée d'installations haut de gamme, arbore un design moderne, une douche spacieuse et une baignoire. Le chauffage au sol assure une chaleur douce et une ambiance chaleureuse dans tout l'appartement. L'un des atouts majeurs de cet appartement est son balcon, qui offre un espace de vie extérieur supplémentaire. Vous pourrez y profiter du soleil et y aménager un coin salon ou des plantes. Accessible directement depuis le séjour, le balcon renforce la sensation d'espace. L'appartement comprend également deux places de parking souterraines, disponibles séparément au prix de 15 000 € chacune, garantissant un stationnement pratique. Une cave est également disponible. L'immeuble est équipé d'un ascenseur, facilitant l'accès à tous les étages et améliorant le confort de vie. L'ensemble du bâtiment répond aux dernières normes d'efficacité énergétique, offrant de nombreux avantages écologiques et économiques. Un système de ventilation intégré contribue à un climat intérieur sain. L'emplacement est idéal, avec d'excellentes liaisons de transports en commun (ligne de bus 6220) vers Eggenfelden et les principaux nœuds de transport, tout en offrant un accès facile aux commerces, restaurants et loisirs. L'appartement est actuellement loué avec un bail à durée indéterminée, mais convient aussi bien comme investissement locatif que pour une résidence principale. Ce bien est idéal pour les couples, les petites familles ou les professionnels qui apprécient l'alliance de la vie urbaine, du confort moderne et d'un cadre de vie de grande qualité. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour visiter ce bien et découvrir par vous-même ses atouts.

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com