

## Unterdietfurt

Modern, 3 szobás, új, erkélyes lakás: Kiváló minőségű, hatékony, csendes és lifttel rendelkezik.

VP azonosító: 24172009



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

VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 88,28 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

## Áttekintés

VP azonosító	24172009
Hasznos lakótér	ca. 88,28 m <sup>2</sup>
Emelet	1
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	2023
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	469.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.02.2032
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	30.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

## Az ingatlan





VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

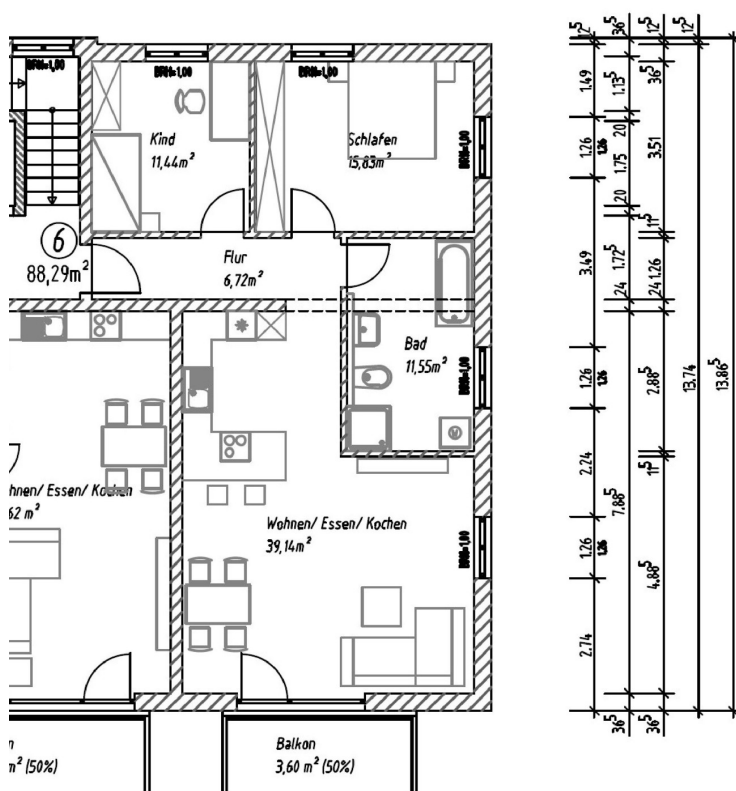
## Az ingatlan





**VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt**

# Alaprajzok



VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a modern, újszerű lakásban, amely Vordersarling előremutató lakóövezetének szívében, Unterdietfurt egyik kerületében található. Ez a lakás kényelmes és modern életteret kínál, körülbelül 88 m<sup>2</sup>-es tágas lakótérrel. A 2022-2023-ban épült lakás egy befejezett épületben található, vonzó építészeti tervezéssel és kiváló építési minőséggel. Az ingatlan okos alaprajzzal büszkélkedhet, amely tökéletesen megfelel a modern élet igényeinek. Három szobával rendelkezik, köztük két világos és hívogató hálósobával, amelyek bőséges privát szférát biztosítanak. A tágas nappali és étkező ideális a pihenésre és a társasági életre. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a helyiséget, kellemes hangulatot teremtve. Minden szobában elektromos redonyok és zsalugáterek találhatók, amelyek optimális fényt és privátszférát biztosítanak. A nappaliban kiváló minőségű tömörfa parketta található, amely nemcsak stílusos, hanem tartós is, így különösen kényelmes életteret biztosít. A fürdőszoba modern dizájnnal, igényes berendezésekkel felszerelt, tágas zuhanyzóval és káddal rendelkezik. A padlófűtés kellemes meleget és otthonos hangulatot biztosít az egész lakásban. A kiemelt hely az erkély, amely további kültéri életteret kínál. Itt élvezheti a napsütést, és van hely növényeknek vagy egy kis ülosaroknak. Az erkély közvetlenül a nappaliból közelíthető meg, ami tovább fokozza a tágasság érzetét. A lakáshoz két földalatti parkolóhely is tartozik, amelyek külön-külön 15 000 euróért bérelhetők, így biztosítva a kényelmes parkolást. Egy pincetároló is rendelkezésre áll. Az épületben lift található, amely könnyű hozzáférést biztosít minden emelethez és növeli a lakhatási kényelmet. Az egész épület megfelel a legújabb energiahatékonysági szabványoknak, számos ökológiai és gazdasági elonyt kínálva. Az integrált szellőzőrendszer tovább hozzájárul az egészséges beltéri klímához. A helyszín kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal (6220-as buszjárat) rendelkezik Eggenfelden és a fontos közlekedési csomópontok felé, miközben könnyű hozzáférést biztosít a bevásárlóközpontokhoz, éttermekhez és szabadidős tevékenységekhez. A lakás jelenleg határozatlan idejű bérleti szerződéssel van kiadva, de befektetésnek és saját tulajdonú lakásnak egyaránt alkalmas. Ez az ingatlan ideális párok, kis családok vagy szakemberek számára, akik értékelik a városi életet, a modern kényelem és a magas színvonalú életminőség kombinációját. Egyeztessen időpontot még ma, hogy saját maga is megtapasztalhassa az ingatlan elonyeit.

**VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt**

## Részletes felszereltség

- KFW 55
- Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>
- 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

**VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt**

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

## További információ / adatok

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.

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.

VP azonosító: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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