

Unterdietfurt / Vordersarling

# Modern, 3 szobás, új építésű lakás nagy kerttel

VP azonosító: 25172017



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

**BÉRLETI DÍJ: 1.040 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90,68 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3**

VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

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

VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Áttekintés

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| VP azonosító          | 25172017                        |
| Hasznos lakótér       | ca. 90,68 m <sup>2</sup>        |
| Szobák                | 3                               |
| Hálósobák             | 2                               |
| Fürdoszobák           | 1                               |
| Építés éve            | 2022                            |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Mélygarázs, 60 EUR (Bérlés) |

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| Bérleti díj          | 1.040 EUR                      |
| További költségek    | 175 EUR                        |
| Az ingatlan állapota | Újszerű                        |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                        |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat |

VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                             |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés                  |
| Energiaforrás                                      | Pellet                      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 05.02.2032                  |
| Energiaforrás                                      | Vegyes tüzelésu<br>(pellet) |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 30.60 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2022                       |

VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Az ingatlan



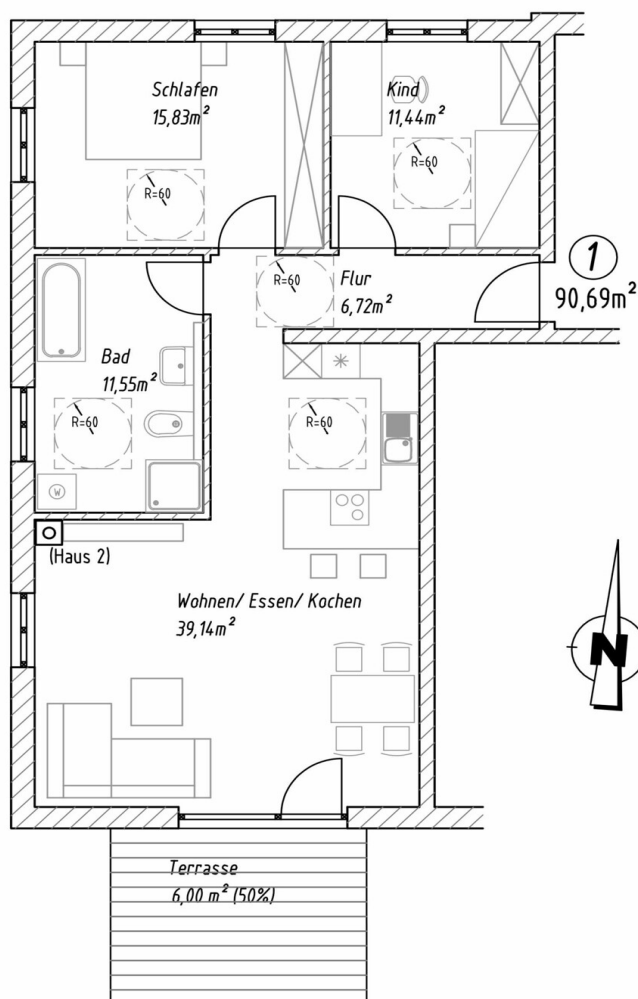
VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Az ingatlan



VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Az első benyomás

Modern, 3 szobás, földszinti lakás kerttel – új építésű, csendes és energiatakarékos. 2026. február 1-jétől költözhető. Ez a modern és újszerű, 3 szobás saroklakás egy 2022-ben épült társasház földszintjén ötvözi a stílusos életstílust, a magas kényelmet és a csendes elhelyezkedést. A tágas, körülbelül 90 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel modern alaprajzot, nyitott elrendezést és világos szobákat kínál. A tágas nappali és étkező, közvetlen terasz- és kertkapcsolattal, a lakás szívévé alkotja. Itt nemcsak a padlótól a mennyezetig érő ablakokon keresztül rengeteg természetes fényt élvezhet, hanem a környező zöld növényzet gyönyörű kilátását is. A szomszédos terasz saját kertrésszel további kültéri életteret teremt – tökéletes pihenésre, kertészkedésre vagy a friss levegőn eltöltött kellemes órákra. Két jól arányos hálószoba bőséges teret kínál az egyéni lakhatási ötletekhez, és kényelmes pihenőket teremt. A modern fürdőszoba kiváló minőségű szerelvényekkel felszerelt, és elegáns kialakításával lenyugózó, zuhanyzóval és káddal rendelkezik. A lakásban padlófűtés biztosítja a kellemes meleget és a belső klímát. A lakás modern szellőztetőrendszerrel rendelkezik, és megfelel a jelenlegi energiahatékonysági előírásoknak, biztosítva az alacsony üzemeltetési költségeket és a fenntartható életet. Két kényelmes földalatti parkolóhely és egy privát tároló tartozik hozzá. Az épületben található lift akadálymentes hozzáférést biztosít a lakáshoz, tovább növelve a lakhatási kényelmet. A helyszín vonzó, a nyugalmat kiváló közlekedési kapcsolatokkal ötvözi. A lakóövezet modern, jól karbantartott és családbarát. Bevásárlóközpontok, éttermek, orvosok, iskolák és szabadidős tevékenységek mind könnyen elérhetők. Az Eggenfelden felé tartó 6220-as buszjárat kényelmes tömegközlekedéssel biztosít hozzáférést, a főbb közlekedési csomópontok pedig gyorsan elérhetők. Ez a lakás ideális párok, kis családok vagy szakemberek számára, akik értékelik a modern életstílust, az energiahatékonyságot és az életminőséget. A nyugodt környezet, a magas színvonalú szolgáltatások és a privát kert kombinációja teszi ezt az ingatlant igazán különleges otthonná. Gyozodjon meg róla saját szemével – ez a lakás lenyugózó majd!

VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Részletes felszereltség

### 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

VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## 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: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## 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.

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.

VP azonosító: 25172017 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## 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)