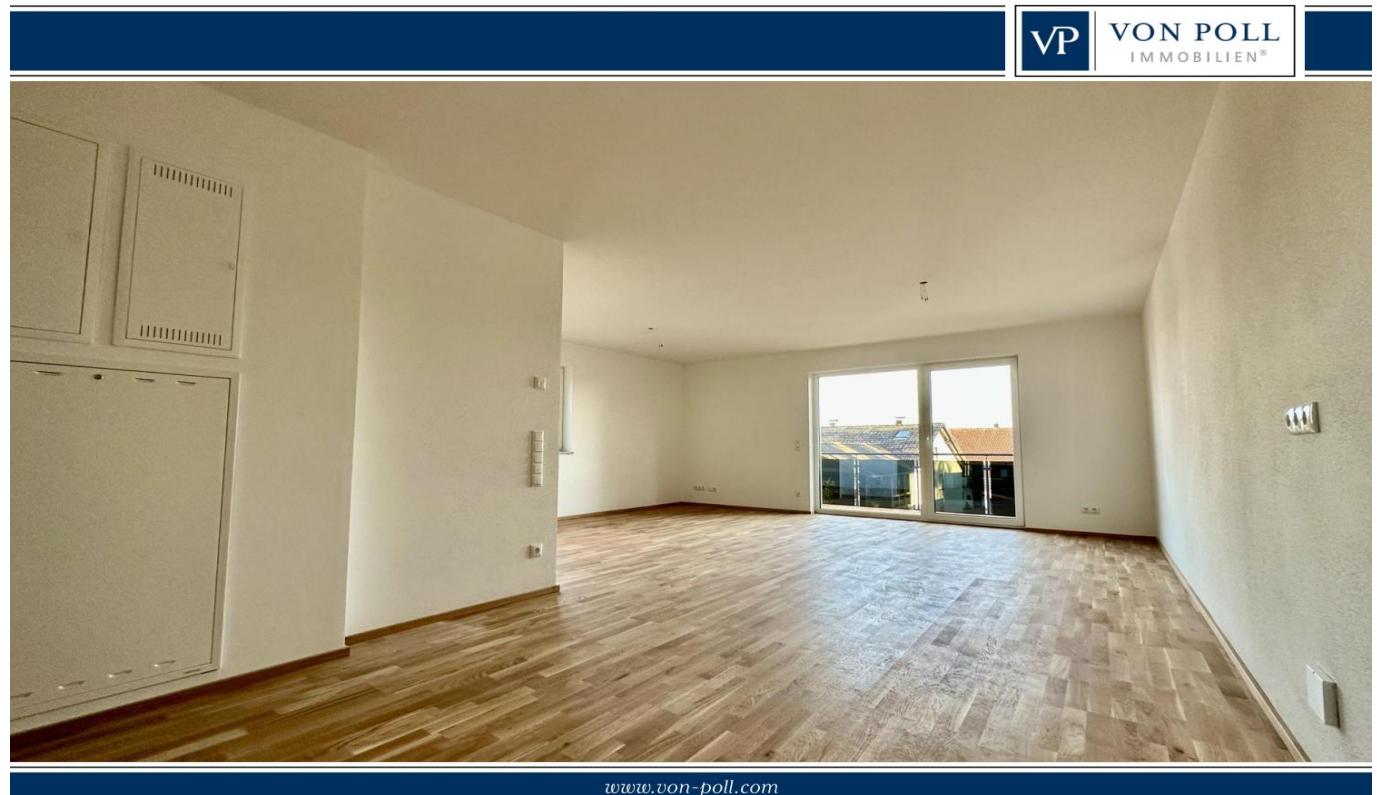


Unterdietfurt

Moderno appartamento nuovo di 3 locali con balcone: di alta qualità, efficiente, silenzioso e con ascensore.

Codice oggetto: 24172009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,28 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24172009
Superficie netta	ca. 88,28 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	30.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	05.02.2032	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

La proprietà



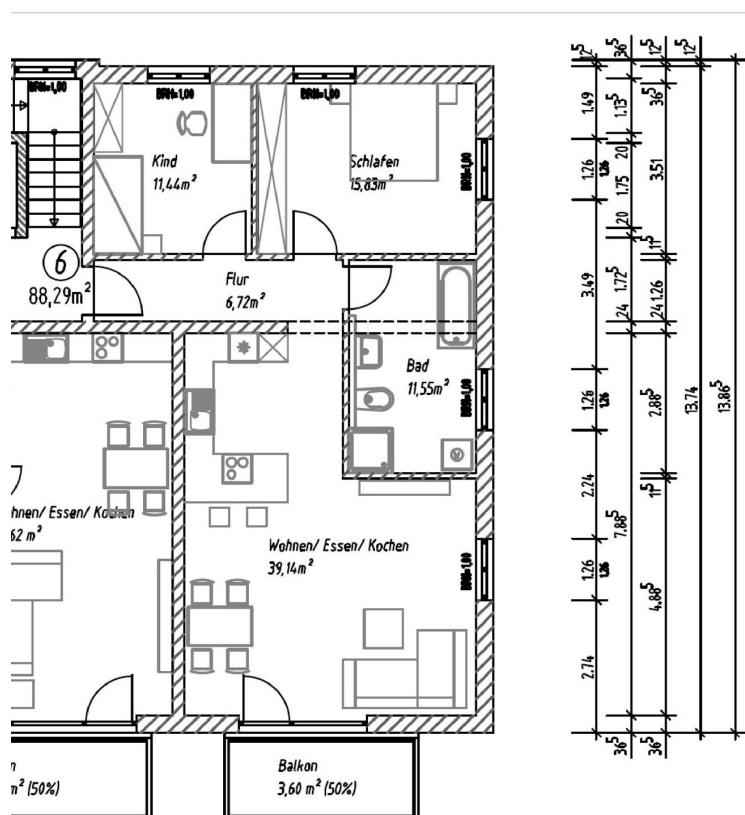
Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

La proprietà



Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdiefurt

Planimetrie



Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdiefurt

Una prima impressione

Benvenuti in questo moderno appartamento, come nuovo, nel cuore di una zona residenziale all'avanguardia a Vordersarling, un quartiere di Unterdiefurt. Questo appartamento offre uno stile di vita confortevole e contemporaneo su una generosa superficie abitabile di circa 88 m². Costruito nel 2022-2023, questo appartamento si trova in un edificio completato con un design architettonico accattivante e un'eccellente qualità costruttiva. L'immobile vanta una planimetria intelligente, perfettamente adattata alle esigenze della vita moderna. Dispone di tre stanze, tra cui due camere da letto luminose e accoglienti che offrono ampia privacy. L'ampia zona giorno e pranzo è ideale per rilassarsi e socializzare. Ampie finestre inondano la stanza di luce naturale, creando un'atmosfera piacevole. Persiane e tapparelle elettriche sono installate in tutte le stanze, garantendo un controllo ottimale della luce e della privacy. Le zone giorno sono caratterizzate da pavimenti in parquet massello di alta qualità, che non solo sono eleganti ma anche resistenti, offrendo un'esperienza abitativa particolarmente confortevole. Il bagno è dotato di sanitari di alta qualità e vanta un design moderno, una spaziosa doccia e una vasca da bagno. Il riscaldamento a pavimento garantisce un calore confortevole e un'atmosfera accogliente in tutto l'appartamento. Un punto forte è il balcone, che offre ulteriore spazio abitativo all'aperto. Qui potrete godervi il sole e avere spazio per piante o una piccola area salotto. Il balcone è accessibile direttamente dal soggiorno, aumentando ulteriormente la sensazione di spaziosità. L'appartamento comprende anche due posti auto sotterranei, disponibili separatamente al prezzo di 15.000 euro ciascuno, che garantiscono un comodo parcheggio. È inoltre disponibile una cantina. L'edificio è dotato di ascensore, che consente un facile accesso a tutti i piani e aumenta il comfort abitativo. L'intero edificio soddisfa i più recenti standard di efficienza energetica, offrendo numerosi vantaggi ecologici ed economici. Un sistema di ventilazione integrato contribuisce ulteriormente a un clima interno salubre. La posizione è inoltre strategica, con ottimi collegamenti con i mezzi pubblici (linea autobus 6220) verso Eggenfelden e importanti snodi di trasporto, offrendo allo stesso tempo un facile accesso a negozi, ristoranti e attività ricreative. L'appartamento è attualmente affittato a tempo indeterminato, ma è adatto sia come investimento immobiliare che come proprietà di proprietà. Questa proprietà è ideale per coppie, piccole famiglie o professionisti che apprezzano una combinazione di vita urbana, comfort moderno e alta qualità della vita. Fissa oggi stesso un appuntamento per visionare l'immobile e scoprire di persona i vantaggi di questa proprietà.

Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdiertfurt

Tutto sulla posizione

Unterdiertfurt 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 Unterdiertfurt 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 Unterdiertfurt 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 Unterdiertfurt 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.

Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 24172009 - 84339 Unterdietfurt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ronny Lorenz

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com