

Unterdietfurt / Vordersarling

# Moderne 3 Zimmer Erdgeschosswohnung mit großem Garten und komplett Barrierefrei!

Codice oggetto: 26172006



PREZZO D'AFFITTO: 1.040 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90,68 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling**

- **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: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26172006</b>
Superficie netta	<b>ca. 90,68 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2023</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Parcheggio interrato, 60 EUR (Affitto)</b>

Prezzo d'affitto	<b>1.040 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>175 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano terra</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	30.60 kWh/m <sup>2</sup> 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: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## La proprietà



Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## La proprietà



Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## La proprietà



Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## La proprietà



Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## La proprietà



Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## La proprietà



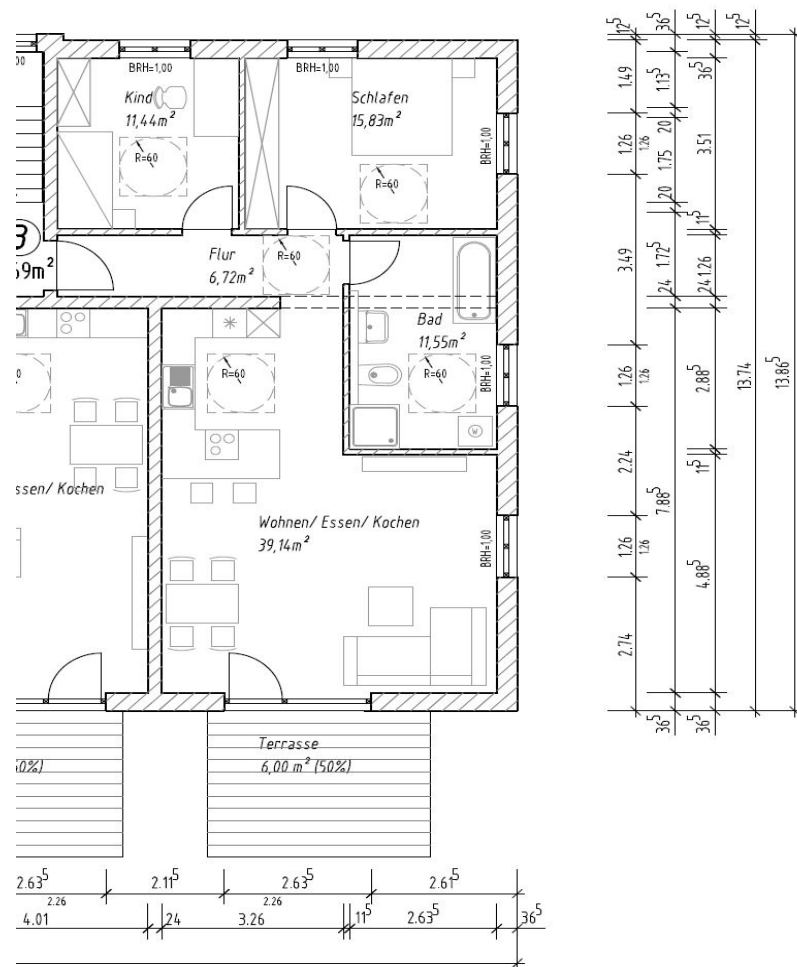
Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## La proprietà



Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling**

## Una prima impressione

**Moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten – Neubau, ruhig, Barrierefrei & energieeffizient**

**Frei ab 01.09.2026**

**Diese moderne und neuwertige 3-Zimmer-Eckwohnung im Erdgeschoss eines 2023 erbauten Mehrfamilienhauses vereint stilvolles Wohnen, hohen Komfort und eine ruhige Lage. Auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 91 m<sup>2</sup> bietet sie ein zeitgemäßes Raumkonzept mit offener Gestaltung und lichtdurchfluteten Räumen.**

**Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie nicht nur viel Tageslicht durch die bodentiefen Fenster, sondern auch einen schönen Blick ins Grüne. Die angrenzende Terrasse mit eigenem Gartenanteil schafft zusätzlichen Wohnraum im Freien – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden an der frischen Luft.**

**Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnideen und schaffen angenehme Rückzugsorte. Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und überzeugt durch seine elegante Gestaltung mit bodengleicher Dusche und Badewanne.**

**In der gesamten Wohnung sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung ist mit einem modernen Wohnraumbelüftungssystem ausgestattet und entspricht den aktuellen energetischen Standards, was für niedrige Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen sorgt.**

**Zur Wohnung gehören zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigenes Kellerabteil. Der Aufzug im Haus ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung und trägt zusätzlich zum Wohnkomfort bei.**

**Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe und guter Anbindung. Das Wohngebiet ist modern, gepflegt und familienfreundlich. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Buslinie 6220 Richtung Eggenfelden sorgt für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, während wichtige Verkehrsknotenpunkte schnell erreichbar sind.**

**Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf**

**modernes Wohnen, Energieeffizienz und Lebensqualität legen. Die Verbindung aus ruhiger Lage, hochwertiger Ausstattung und eigenem Garten macht dieses Objekt zu einem besonderen Zuhause.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – diese Wohnung wird Sie begeistern!**

**Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling**

## **Dettagli dei servizi**

- BJ 2023
- KfW 55 Standard
- ca. 91 qm
- Barrierefrei
- wunderschöne Terrasse
- Fußbodenheizung
- Pelletheizung
- Echtholzparkett
- Wärmerückgewinnung
- heller & trockener Keller
- Hausmeisterservice für Treppenhausreinigung inkludiert
- 2 TG Plätze a' 60€
- modernes Bad mit Schrank und Unterschrank
- Küche kann nach Rücksprache mit den aktuellen Mietern abgelöst werden
- frei ab 01.09.2026 -

**Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26172006 - 84339 Unterdietfurt / Vordersarling**

## **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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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