

Niederaichbach

# Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügigem Grundriss

Property ID: 25085004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



RENT PRICE: 770 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## At a glance

Property ID	25085004
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Underground car park, 50 EUR (Rent)

Rent price	770 EUR
Additional costs	250 EUR
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.01.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## The property



Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## The property



Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## The property



Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## The property





Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## The property



Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

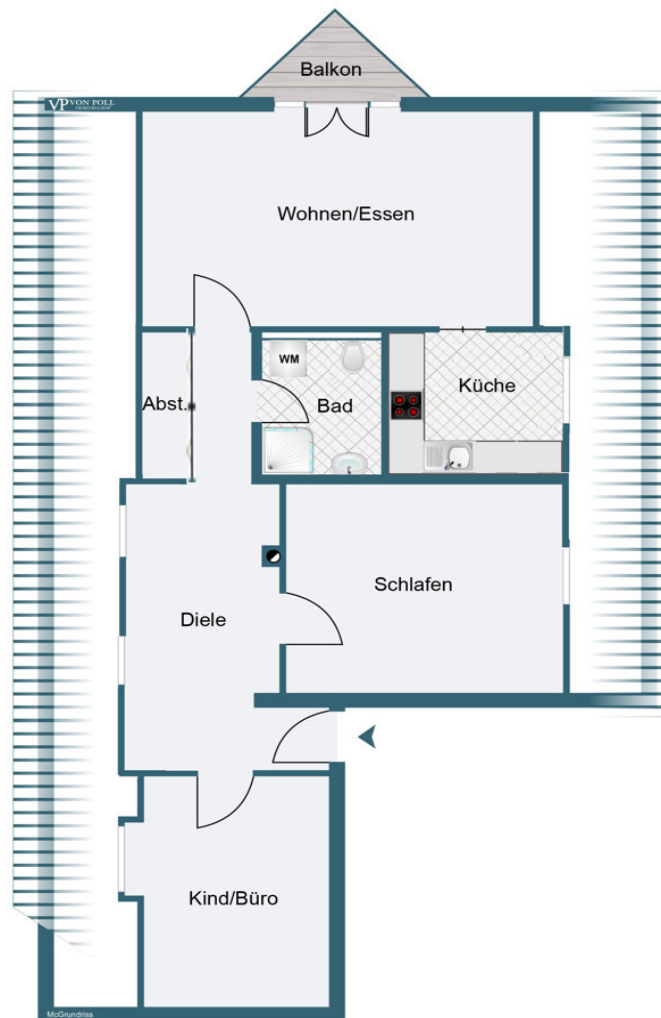
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## A first impression

Zur Vermietung steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung, die 1993 erbaut wurde und sich in einem guten Zustand befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Die klar strukturierte Raumaufteilung umfasst insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, die durch effiziente Nutzung des vorhandenen Raumes viel Komfort bieten. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der ausreichend Stauraum und Zugang zu allen weiteren Räumen bietet. Die beiden Schlafzimmer sind gut proportioniert und bieten durch Dachschrägen ein gemütliches Ambiente. Das Wohnzimmer ist hell und einladend und ermöglicht den direkten Zugang einem französischen Balkon. Das Badezimmer ist mit modernen Sanitäranlagen ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, der den Haushalt komfortabel macht. Die Einbauküche ist funktionell und mit allen notwendigen Geräten ausgestattet. Besonders praktisch ist der vorhandene Abstellraum, der durch eingebaute Regale zusätzlichen Stauraum bietet und durch seine Nähe zur Küche und den anderen Wohnräumen im Alltag besonders nützlich ist. Die gesamte Wohnung ist mit strapazierfähigen Laminatböden ausgelegt, was für ein einheitliches und pflegeleichtes Wohngefühl sorgt. Die Ausstattung der Wohnung ist als normal zu bezeichnen, was bedeutet, dass sie alle grundlegenden Annehmlichkeiten für komfortables Wohnen bietet. Die zentrale aber dennoch ruhige Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der Nähe und macht sie zu einem attraktiven Wohnort. Diese Wohnung ist ideal für Interessenten, die eine gut geschnittene und gepflegte Dachgeschosswohnung in einem ansprechenden Umfeld suchen. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## Details of amenities

- Einbauküche
- Einbaunische im Esszimmer
- Regale im Abstellraum

**Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach**

## All about the location

Diese Etagenwohnung befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet von Niederaichbach und bietet beste Infrastruktur mit sehr guter Verkehrsanbindung. Sowohl die A92 München-Deggendorf als auch die Bundesstraße B11 leisten dazu einen erheblichen Beitrag. Den Flughafen München erreichen Sie in ca. 30 Minuten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden. Neben Supermärkten und weiteren Einkaufsmöglichkeiten, gibt es eine Apotheke, Metzgerei und Bäckerei. Für die Kinderbetreuung stehen zur Verfügung: Kita, Kindergarten, Grundschule. Ein weiterer Pluspunkt sind die nahegelegenen Sportvereine und die herrlichen Isarauen für ausgiebige Spaziergänge und weitere Freizeittätigkeiten.

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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