

Unterdietfurt

# Moderne 2 Zimmer Neubauwohnung mit Balkon

????????? ??????????: 24172013



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

???? ??????????: 750 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24172013	????? ??????????	750 EUR
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	????????????	150 EUR
????????	1	????????	
????????	2	????????????	???????
???????????? ???	1	????????	???????
????????		????????????	
????????	1	????????	?????????
????? ?????????????	2022		
????? ?????????????	2 x ?????????		
	?????????, 50 EUR		
	(?????????)		

???????? ??????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	33.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	05.02.2032	?????????????	
???????????????????		?????????????	A
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2022
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

?? ?????????



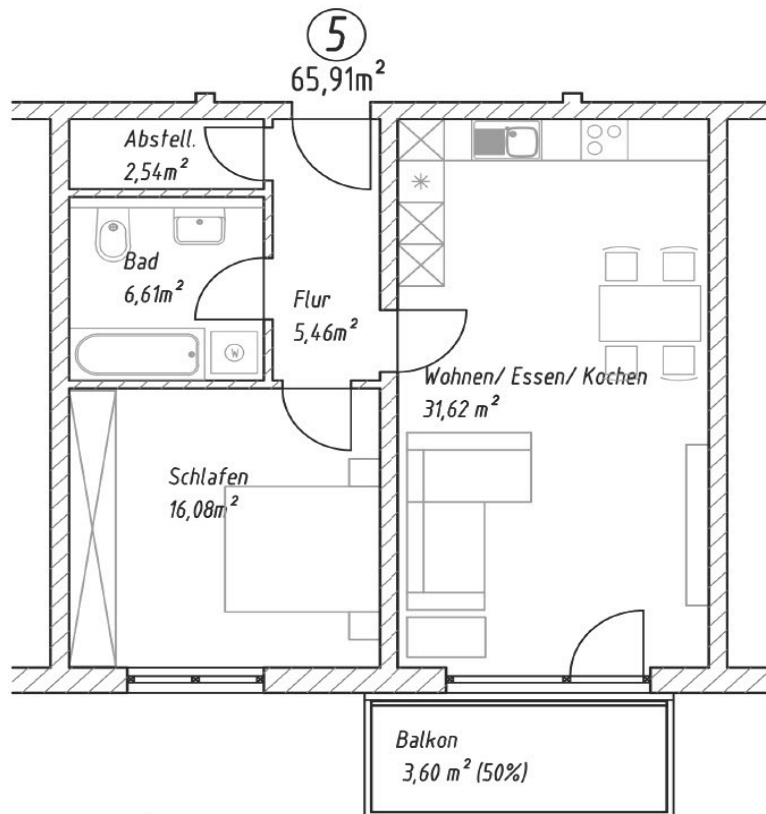
???????? ??????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

?? ?????????



???????? ??????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

??? ?????? ???????????

Moderne 2-Zimmer Neubauwohnung: Effizient, ruhig, mit Balkon und Aufzug. - Frei ab 01.12.2024 - Diese moderne Etagenwohnung, gebaut im Jahr 2022, bietet auf einer Wohnfläche von etwa 70 m<sup>2</sup> eine attraktive Kombination aus zeitgemäßem Design und hoher Funktionalität. Das Haus ist mit einem Aufzug ausgestattet, von welchem Sie bequem die Wohnung, den Keller und die Tiergarage erreichen. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch ihre gehobene Ausstattung. Sie liegt ruhig im hinteren Teil einer gepflegten Wohnanlage und verspricht ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare sowie Senioren, die Wert auf moderne Wohnqualität legen. Der offene Wohn- und Essbereich mit offenem Küchenbereich schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zu geselligen Abenden und gemütlichen Stunden ein. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit hochwertigem Parkett ausgestattet, bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Die modernen Fenster lassen viel Tageslicht herein und betonen die freundliche Atmosphäre der Räume. Das Badezimmer ist modern gefliest und mit einer geräumigen Dusche ausgestattet. Ein Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Entspannen ein. Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise der Wohnung. Die Fußbodenheizung sorgt nicht nur in den kalten Monaten für eine angenehme Wärme, sondern hilft gleichzeitig dabei, die Heizkosten effizient zu gestalten. Unterstützt wird das Raumklima durch eine integrierte Wohnraumbelüftung. Zu der Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die gesondert mit insgesamt 100,00 Euro berechnet werden und bequemes Parken garantieren. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung. Durch die Fertigstellung der Wohnanlage im Jahr 2022 profitieren Sie von den neuesten Bautechniken und Materialien, die auf Langlebigkeit und Nachhaltigkeit abzielen. Die Lage ist zudem verkehrsgünstig mit guten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr (Buslinie 6220) Richtung Eggenfelden sowie wichtige Verkehrsknotenpunkte, und bietet gleichzeitig Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Diese Immobilie ist ideal für Menschen, die eine hochwertige, neuwertige Wohnung in einer ruhigen und doch zentral gelegenen Umgebung suchen. Sie bietet optimalen Wohnkomfort und eine gehobene Lebensqualität. Eine Besichtigung lohnt sich, um einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen dieser Wohnung zu gewinnen. Bei Interesse freuen wir uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 33.50 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.

???????? ??????????: 24172013 - 84339 Unterdietfurt

???????????????? ???? ?????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Nancy Lorenz

---

Stadtplatz 39 ????????????? Rottal-Inn  
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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