

Niederaichbach

# Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügigem Grundriss

**CODICE OGGETTO: 25085004**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'AFFITTO: 770 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

- 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: 25085004 - 84100 Niederaichbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085004	Prezzo d'affitto	770 EUR
Superficie netta	ca. 80 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	250 EUR
Piano	2	Appartamento	Attico
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Caratteristiche	Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1993		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 50 EUR (Affitto)		

CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.01.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## La proprietà



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:

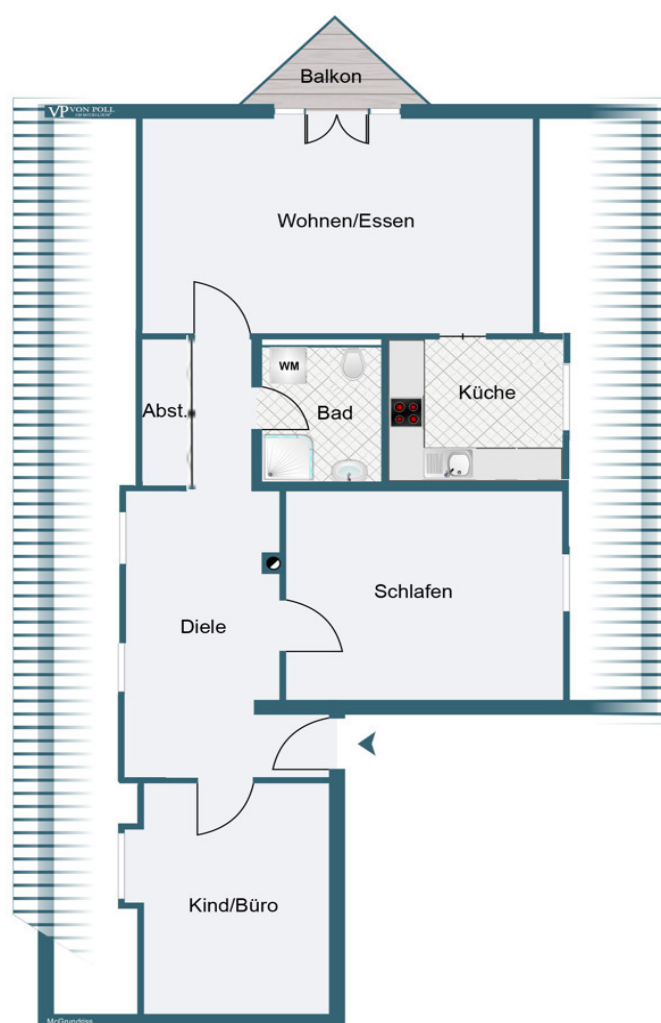
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach

## 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: 25085004 - 84100 Niederaichbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Einbaunische im Esszimmer
- Regale im Abstellraum

**CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25085004 - 84100 Niederaichbach**

## Partner di contatto

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

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)