



## 85435 Erding

# Absolut ruhig und dennoch mitten in der City: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung



**799.900 €**

Kaufpreis

**100,9 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100,9 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1

### Allgemeine Infos

als Ferienimmobilie nutzbar ✓

### Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	799.900 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.03.2022
gültig bis	15.03.2032
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	52.1
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

### LEBENSQUALITÄT INKLUSIVE:

Elegante Ausstattungsdetails und ausgesuchte Materialien prägen ein stilvolles und zugleich behagliches Wohnambiente.

- bodentiefe Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung
- elektrische Alu-Rollläden
- edle Eichendielenböden
- großformatiges Feinsteinzeug
- komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- nachhaltiger Fernwärmeanschluss
- Top-Sanitärausstattung mit bodengleichen Duschen
- Privatsphäre auf einer großzügigen Loggia
- moderne Videosprechanlage
- bequemer Lift je Hauseingang
- großzügige Tiefgaragen-Einzelstellplätze, jeder Stellplatz optional mit Ladestation / Wallbox für E-Mobilität
- u.v.m.

### STEUERVORTEILE DANK SANIERUNGS-AfA!

Neben dem verbesserten Co2-Footprint profitieren Erwerber des HERZOG LUDWIG von zusätzlichen Steuervorteilen im Rahmen der „Sanierungs-AfA“. Als Maßnahme innerhalb eines Sanierungsgebiets

können Eigentümer die AfA für die Sanierungskosten nutzen – und zwar sowohl Selbstnutzer als auch Anleger! Die gesetzliche Grundlage dafür bilden § 7h und §7i bzw. §10f EstG: Eigentümer von Sanierungsgebäuden können in den ersten acht Jahren nach Erwerb bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren bis zu sieben Prozent, insgesamt also 100 % der Sanierungskosten absetzen.



## Beschreibung

Großzügig -zentral - modern: Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung lässt praktisch keine Wünsche offen. Der durchdachte Grundriss bietet viel Platz auch für Familien. Dreh- und Angelpunkt ist der kommunikative Wohnbereich samt offener Küche und Loggia mit Blick über die angrenzenden Gärten, absolut ruhig gelegen und dennoch mitten in der Stadt, mit über 35 Quadratmetern. Ein großzügiger Master-Bedroom (über 20m<sup>2</sup>!), ein gut dimensioniertes Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer, ein geräumiges Bad samt bodengleicher Dusche und Handtuchheizkörper sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumprogramm ab. Darüber hinaus bietet der Flur hervorragenden Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co.

Ein Lagerraum im Erdgeschoß des frisch sanierten Wohn- und Geschäftshauses im Herzen Erdings bietet zusätzlichen Stauraum.

Ein Lift verbindet barrierefrei alle Etagen. In der hauseigenen Tiefgarage stehen elektrifizierte Einzelstellplätze zur Verfügung.

Mittendrin statt nur dabei - lassen Sie sich dieses Stück zentraler Wohnkultur mitten in Erding nicht entgehen!

## Lage

MITTEN IM LEBEN!

Rund um HERZOG LUDWIG finden sich zahlreiche Geschäfte, Cafés, Wirtshäuser und Restaurants inmitten der lebendigen Erdinger Altstadt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind hier nur einen Steinwurf entfernt.

Die S-Bahn-Haltestation ist ebenfalls nur rund 500 Meter entfernt.

Kurze Wege sorgen für eine optimale Balance zwischen Arbeit, Alltag und Freizeit: Ausgleich nach jedem Gusto und für jedes Alter. Ob Relaxer oder Aktiver, das Angebot in und um Erding ist äußerst facettenreich. Filmreife Unterhaltung bietet Ihnen das örtliche Cineplex. Dazu sorgen verschiedenste Stadt- und Vereinsfeste sowie saisonale Märkte, nicht zuletzt am nur wenige Gehminuten entfernten Schranneplatz, ganzjährig für ein buntes Programm. Noch nicht genug? Dann ist ein Abend in München dank schneller Erreichbarkeit immer eine hervorragende Option. Mit dem Kronthaler Weiher und dem Stadtpark bietet die Stadt in fußläufiger Nähe grüne Wohlfühloasen. Eine ganz besondere Oase findet man in der Therme Erding, der größten Therme der Welt. Die vielfältige Thermenwelt bringt Sommerfeeling und Badespaß für die ganze Familie - vom atemberaubenden Rutschenerlebnis bis hin zu täglich 90 Aufguss- und Wellnessangeboten. Wer gerne an der frischen Luft aktiv ist, der stößt in Erding auf ein weit verzweigtes Radwegenetz, das ideale Voraussetzungen bietet, die Stadt und den Landkreis mit seiner abwechslungsreichen Landschaft zu entdecken. Zahlreiche Veranstaltungen begeistern jedes Jahr viele Besucher: Sowohl „Sinnflut“, das zehntägige Kultur-Festival, als auch das bekannte 10-tägige Herbstfest Erding, das drittgrößte Volksfest in Oberbayern.

In Erding ist für jeden was dabei!

## Sonstige Angaben

Jetzt Beratungstermin vereinbaren!

Öffnungszeiten unserer Info-Lounge in der Haager Straße 11, 85435 Erding:

Mittwoch 16:00 - 19:00 Uhr

Samstag 10:00 - 13:00 Uhr

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer



vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.



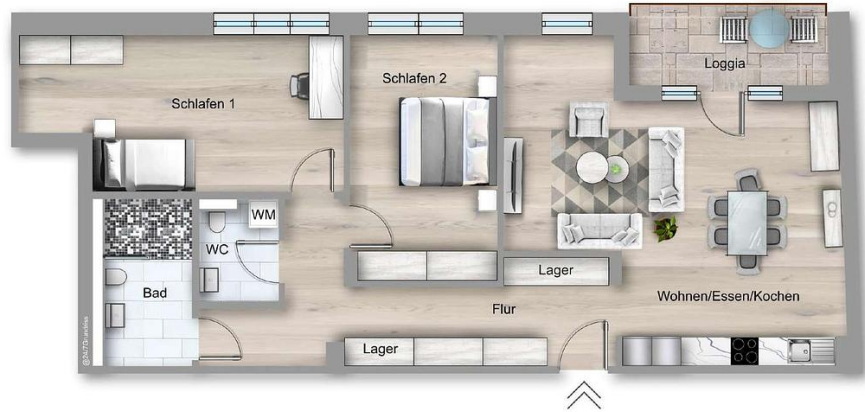






1. Obergeschoss

Wohnung	1.08
Wohnen / Essen / Küche	17,11 m <sup>2</sup>
Schlafen 1	20,17 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	15,30 m <sup>2</sup>
Bad	6,23 m <sup>2</sup>
WC	20,17 m <sup>2</sup>
Flur	17,11 m <sup>2</sup>
Loggia zu 1/2	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>100,90 m<sup>2</sup></b>



**Information:**  
Grundriss nicht maßstabegerecht. Alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Eingezeichnetes Mobiliar und Küchenobjekte gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektaueführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.