85435 Erding

HERZOG LUDWIG: Großzügige 3,5-Zimmer-Dachterrassenwohnung im Herzen Erdings

849.900 €
Kaufpreis

105,1 m²
Wohnfläche

107 m²
Nutzfläche

3,5
Zimmer

FLEMMER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien
Felix Flemmer
Tel.: 08801/914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,1 m²
Nutzfläche	107 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	849.900 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.03.2022
gültig bis	15.03.2032
Baujahr (Haus)	2026
Endenergiebedarf	52,1
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

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
- Glasfaseranschluss
- Top-Sanitärausstattung mit bodengleichen Duschen
- Privatsphäre auf einer großzügigen Loggia
- moderne Videosprechanlage
- bequemer Lift je Hauseingang
- ebenerdiger Lagerraum
- großzügige Tiefgaragen-Einzelstellplätze, jeder Stellplatz optional mit Ladestation / Wallbox für E-Mobilität

u.v.m.

Beschreibung

Mittendrin statt nur dabei: Diese neu errichtete 3,5-Zimmer-Stadtwohnung vereint alle Bedürfnissen modernen Wohnkomforts. Die Wohnung betritt man über ein großzügiges Entrée mit praktischen Stellmöglichkeiten, der Flur erschließt alle Räumlichkeiten: Sowohl das Schlaf-/Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer als auch den Master-Bedroom mit eigener Ankleide, das Tageslicht-Bad sowie ein separates WC und Abstell-/Vorratsraum inkl. Waschmaschinenanschluss. Highlight der Wohnung ist freilich der über 38 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich mit offener Küche und herrlichem Blick in den grünen Innenhof dank bodentiefer Panorama-Fensterelemente zur vorgelagerten Dachterrasse. Von hier aus geht der Blick über angfrenztende Gärten und Grünflächen in bester Südost-Ausrichtung bis hin zur Sempt - absolut ruhig und doch mitten in der Stadt!
Die Wohnung befindet sich im zweiten und damit obersten Geschoß (mit Lift) - mit bis zu 4 Metern Raumhöhe, sichtbarem Dachstuhl u.v.m. ein echtes Highlight in einer ruhigen Seitenstraße!

Im HERZOG LUDWIG fühlt man sich „dahoam“: Ob als Zweit- oder Stadtwohnung, zum Selbstbezug oder zur Vermietung, ob chices Apartment oder geräumiges Leben unterm Dach – hier heißt Sie jede Wohnung mit viel Charme, Leichtigkeit und Wohlfühl-Atmosphäre willkommen.

Einmalige STEUERVORTEILE dank SANIERUNGS-AfA

Neben einem verbesserten Co2-Footprint profitieren Erwerber von zusätzlichen Steuervorteilen im Rahmen der "Sanierungs-AfA - und zwar sowohl Selbstnutzer als auch Anleger! Für Anleger bietet diese Sonderabschreibung in Komnbination mit der erhöhten linearen AfA für eine bis zu dreimal höhere Abschreibemöglichkeit als bei herkömmlichen Immobilien - das bedeutet eine bare Steuer-Ersparnis!

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 Schrannenplatz, 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	11:00 – 13:00 Uhr
Sonntag	14:00 – 17:00 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.

Café

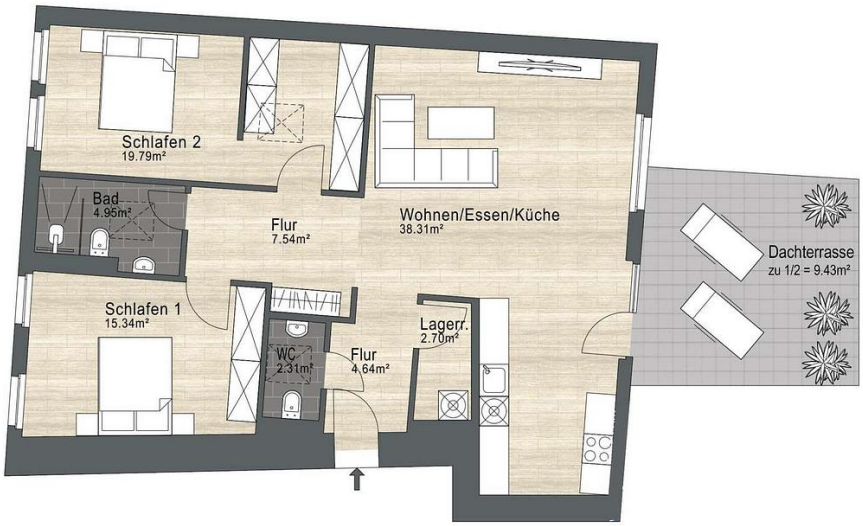
FLUGHAFEN
GEWERBEPARK
FOS/BOS
STADTHALLE
KRONTHALER WEIHER
HALLEN- & FREIBAD
MARKTPLATZ/
STADTZENTRUM
RATHAUS
KINDERGARTEN
GRUNDSCHULE

A 92
LANDSHUT
TAUFKIRCHEN (VILS)
SPORTSTADION
B 388
KINO|CINEPLEX
SCHÖNER TURM
S-BAHN
GRUNDSCHULE

Herzog Ludwig
Erdings neue Wohnkultur

2. Obergeschoss

Wohnung	2.01
Wohnen / Essen / Küche	38,31 m²
Schlafen 1	15,34 m²
Schlafen 2	19,79 m²
Lagerraum	2,70 m²
Bad	4,95 m²
WC	2,31 m²
Flur	4,64 m²
Flur	7,54 m²
Dachterrasse zu 1/2	9,43 m²
Wohnfläche	105,01 m²



Information:
Grundriss nicht maßstabsgerecht. 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 Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.