85435 Erding

HERZOG LUDWIG: Grün & zentral: Wunderbare 2-Zimmer-Terrassenwohnung

539.900 €
Kaufpreis

71,92 m²
Wohnfläche

75,62 m²
Nutzfläche

2
Zimmer

FLEMMER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71,92 m²
Nutzfläche	75,62 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Zustand

Baujahr	2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	539.900 €
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	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bad

Dusche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

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
- großzügige Tiefgaragen-Einzelstellplätze, jeder Stellplatz optional mit Ladestation / Wallbox für E-Mobilität

u.v.m.

Beschreibung

HERZOG LUDWIG - Erdings neue Wohnkultur: Diese wunderbare Zwei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß des neuen Wohnkomplexes in bester Erdinger Innenstadtlage stellt eine echte Rarität dar!
Auf knapp 72 Quadratmetern bietet diese Wohnung eine echte Oase - absolut zentral gelegen und dennoch absolut ruhig mit Blick ins Grüne. Eine geräumige Diele mit praktischen Stellmöglichkeiten heißt Bewohner wie Besucher willkommen. Sodann eröffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich samt offener Küche, hieran anschließend das gut dimensionierte Schlafzimmer. Ein besonderer Clou: Beide Räume haben einen direkten Zugang zur vorgelagerten, fast 20 Quadratmeter großen Terrasse, von der aus der Blick über angrenzende Grünflächen und die nahe, idyllisch vorbeifließende Sempt schweift. Grün, ruhig und dennoch absolut zentral - das gibt's ganz selten!
Komplettiert wird das Raumangebot von einerm modernen Duschbad sowie einem praktischen Abstell-/Lagerraum.

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.

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

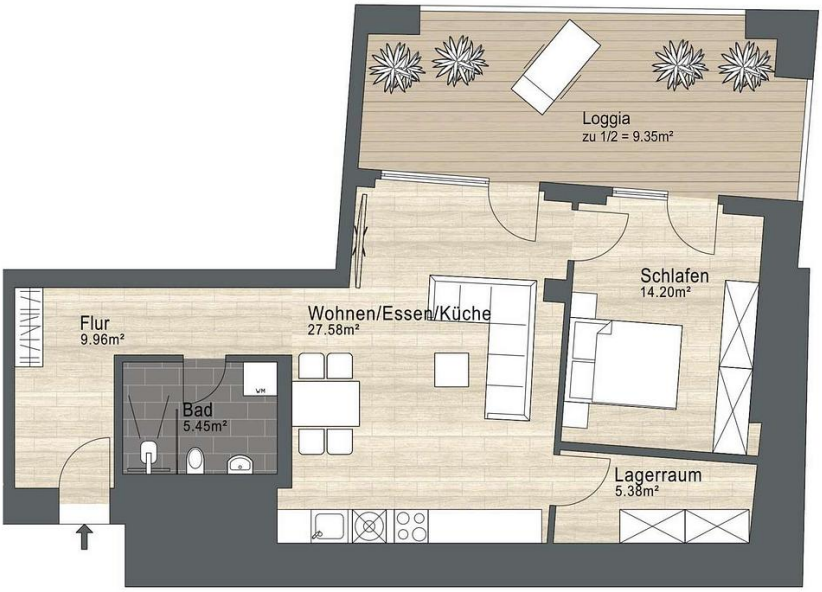
A 92
LANDSHUT
TAUFKIRCHEN (VILS)
SPORTSTADION
B 388
KINO | CINEPLEX
SCHÖNER TURM
S-BAHN
GRUNDSCHULE

Café
IT'S TIME
Coffee

Herzog Ludwig
Erdings neue Wohnkultur

Erdgeschoss

Wohnung	0.01
Wohnen / Essen / Küche	27,58 m²
Schlafen	14,20 m²
Lagerraum	5,38 m²
Bad	5,45 m²
Flur	9,96 m²
Loggia zu 1/2	9,35 m²
Wohnfläche	71,92 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.