

85435 Erding

Großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Erding -
Steuervorteile inklusive!



Kaufpreis
599.900 €

Wohnfläche
69,3 m²

Zimmer
2,5

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	71,46 m²
Wohnfläche	69,3 m²
Logia	1
Zimmer	2,5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	4,28 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.900 €
-----------	-----------

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Fahrsstuhl	Personen-Fahrsstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	vollsanziert

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	52.1
Primär-Energieträger	Fernwärm e

Objekt-Titel

Großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Erding - Steuervorteile
inklusive!

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
ZVTWKVTK
.....
Objekt-Nr.:
Herzog Ludwig | 3.02
.....



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 Schranenplatz, 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!

Ausstattungs-Beschreibung

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.

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen der Kreisstadt Erding vereint alle Ansprüche an modernen Wohnkomfort. Im 3. Obergeschoß des frisch sanierten Wohn- und Geschäftshauses "HERZOG LUDWIG" gelegen überzeugt sie nicht nur durch ihren durchdachten Schnitt, sondern auch einzigartige Steuer-Vorteile dank Sonderabschreibungen im Rahmen der "Sanierungs-AfA" - und zwar sowohl für Kapitalanleger als auch Selbstnutzer!

Die Wohnung betritt man über eine geräumige Diele. Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein chices Duschbad mit bodengleicher Dusche, Waschmaschinenanschluss und erlesener Sanitärausstattung bietet Rückzugsmöglichkeiten. Highlight ist freilich der fast 44 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich mit offener Küche, halb unterteilt und somit ideal nutzbar. Eine West-Loggia lädt zudem zu erholsamen Stunden unter freiem Himmel ein.

Im Untergeschoß des Hauses stehen elektrifizierbare Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung, die bequem per Lift erreichbar ist. Im Erdgeschoß stehen Fahrradräume und Lagerabteile zur Verfügung. Insgesamt betrachtet eine seltene Investitionsmöglichkeit in bester Innenstadtlage – das sollten Sie gesehen haben!

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.

Impressionen



