

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



Kaufpreis  
**549.900 €**

Wohnfläche  
**71,19 m²**

Zimmer  
**2**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Nutzfläche          | 81,27 m² |
| Wohnfläche          | 71,19 m² |
| Logia               | 1        |
| Zimmer              | 2        |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Badezimmer          | 1        |
| Schlafzimmer        | 1        |

Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 549.900 € |
|-----------|-----------|

Ausstattung

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Bad                             |                |
| Bodenbelag                      | Parkett        |
| Fahrradst. / Personenfahrradst. |                |
| Befeuerung                      | Fernwärme      |
| Abstellraum                     | ja             |
| Heizungsart                     | Zentralheizung |
| Ausstattungs-Kategorie          | GEHOBEN        |

Zustand

|         |               |
|---------|---------------|
| Baujahr | 2026          |
| Zustand | vollsan. iert |

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

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 einem modernen Duschbad sowie einem praktischen Abstell-/Lagerraum.

.....  
Online-ID:  
DAYDGVLS  
.....  
Objekt-Nr.:  
Herzog Ludwig | 0.01  
.....



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 Kombination mit der erhöhten linearen AfA für eine bis zu dreimal höhere Abschreibungsmöglichkeit als bei herkömmlichen Immobilien - das bedeutet eine bare Steuer-Ersparnis!

## 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 |

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.

## Objekt-Titel

---

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

## Lage-Beschreibung

---

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.

## Impressionen



