

85435 Erding

HERZOG LUDWIG: XXL-Galeriewohnung mit Süd-Dachterrasse im Herzen Erdings



Kaufpreis
1.398.000 €

Wohnfläche
184,42 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	213,94 m²
Wohnfläche	184,42 m²
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	14,42 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.398.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	ja
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

HERZOG LUDWIG: XXL-Galeriewohnung mit Süd-Dachterrasse im Herzen Erdings

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
HDACXAEA
.....

Objekt-Nr.:
Herzog Ludwig | 4.04
.....



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!

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
- nachhaltiger Fernwärmeanschluss
- 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.

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.

Objektbeschreibung

Darauf haben Sie gewartet: Eine stylische, moderne Dachterrassenwohnung im Herzen von Erding, über den Dächern der Herzogstadt: Um dieses Galerie-Penthouse, groß wie ein Haus, im neuen "HERZOG LUDWIG"-Ensemble wird man den künftigen Eigentümer definitiv beneiden!

Die Dachterrassenwohnung im obersten Stockwerk bietet auf rund 162 Quadratmetern Wohnfläche modernsten Komfort, maximale Flexibilität und Privatsphäre und einen vielseitigen, durchdachten Grundriss.

Die Wohnung umfasst einen mit gut 60 Quadratmetern äußerst großzügigen Wohn- und Essbereich mit vorgelagerter Süd-Dachterrasse und großer Fensterfront, von der aus der Blick über die Dächer der Erdinger Innenstadt schweift, zwei außergewöhnlich großzügige Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer, einer davon als Master-Bedroom mit Ankleide, ein weiteres Arbeits- oder Gästezimmer, Bad, separates Gäste-WC, einen praktischen Vorratsraum/Speis inklusive Waschmaschinenanschluss sowie ein großzügiges Entrée.

Über dem Wohnbereich erstreckt sich eine luftige Galerie - über 5 Meter Raumhöhe sorgen hier für ein Wohngefühl der Extraklasse. Die Galerie bietet weitere 23m² Wohnfläche.

Der Lift hält bequem und schwellenfrei direkt vor dem Wohnungseingang.

Wer sich schon immer nach einer absolut zentral und dennoch ruhig gelegenen, äußerst großzügigen und geschmackvoll kernsanierten Wohnung geseht hat, der wird hier fündig!

Panoramablick inklusive – in den Dachgeschosswohnungen steht man über den Dingen und genießt neben viel Freiraum auf der privaten Dachterrasse einen herrlichen Ausblick über die Dächer der Erdinger Innenstadt. Hier finden Sie, was Sie suchen: Eine urbane Wohnlage und modernen Wohnkomfort mitten in der ebenso lebenswerten wie weltoffenen Stadt Erding. 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.

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

