



85435 Erding

Venedig-Feeling mitten in Erding: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Loftfeeling über der Sempt



619.900 €

Kaufpreis

71,7 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71,7 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Herbst 2026
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	619.900 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.03.2022
gültig bis	15.03.2032
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	52.1
Primär-Energieträger	Fernwärme



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
--------	---

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
- nachhaltiger Fernwärmeanschluss
- 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.

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.



Beschreibung

Ein echtes Juwel! Wer sich schon immer nach einer absolut zentral und dennoch ruhig gelegenen, äußerst großzügigen und geschmackvoll kernsanierten Wohnung gesehnt hat, der wird hier fündig! Diese Wohnung ist perfekt geschnitten und bietet dank ihres kompakten, vielseitigen Grundrisses flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ein großzügiges Entrée heißt Bewohner wie Besucher willkommen. Loftfeeling macht sich im anschließenden offenen Wohn- und Essbereich samt offener Küche mit über 45 Quadratmetern Wohnfläche breit. Ein echtes Highlight ist die Südost-Loggia mit Blick ins Grüne und die idyllische Sempst. Große Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente. Das Raumangebot komplettieren ein gut dimensioniertes Schlafzimmer sowie das geräumige Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Diese Wohnung liegt an der Stirnseite des neuen "HERZOG LUDWIG" ohne direkte Nachbarn!

Hier finden Sie, was Sie suchen: Eine urbane Wohnlage und modernen Wohnkomfort mitten in der ebenso lebenswerten wie weltoffenen Stadt Erding. Charakteristisch für Erding ist die gelungene Mischung aus Moderne und Tradition, die in nahezu allen Lebensbereichen zu finden ist.

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.

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 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!

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.







2. Obergeschoss

Wohnung	2.07
Wohnen / Essen / Küche	43,94 m ²
Schlafen	13,87 m ²
Bad	4,48 m ²
Flur	6,43 m ²
Loggia zu 1/2	2,98 m ²
Wohnfläche	71,70 m ²



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.

