



85435 Erding

HERZOG LUDWIG: Perfekt geschnittene 3,5-Zimmer-Stadtwohnung mitten in Erding



789.900 €

Kaufpreis

94,04 m²

Wohnfläche

95,47 m²

Nutzfläche

3,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche 94,04 m²

Nutzfläche 95,47 m²

Zimmer 3,5

Schlafzimmer 2

Badezimmer 1

Balkone / Terrassen 1

Logia 1

Stellplätze 1

Zustand

Baujahr 2026

Preise & Kosten

Kaufpreis 789.900 €

provisionspflichtig X

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	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befuerung

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
- 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.



Beschreibung

So wohnt man heute: Diese Wohnung überzeugt durch ihren ebenso modernen wie großzügigen Grundriss und ihre superzentrale Lage im Herzen Erdings.

Die Wohnung betritt man über ein großzügiges Entrée mit praktischen Stellmöglichkeiten. Zur linken zweigen Gäste-WC und das geräumige Bad ab, hieran anschließend der mit knapp 17 Quadratmeter sehr gut dimensionierte Schlafraum. Herzstück der Wohnung ist der über 34m² große Wohn- und Essbereich samt offener Küche und vorlegagerter West-Loggia, die auch nach Feierabend noch erholsame Stunden im Freien verspricht. Ein weiteres Schlafzimmer samt eigener Ankleide sowie ein sehr praktischer Vorrats-/Abstellraum samt Waschmaschinenanschluss runden das Raumangebot ideal ab.

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 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 Schranzenplatz, 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.











2. Obergeschoss

Wohnung	2.04
Wohnen / Essen / Küche	34,39 m ²
Schlafen 1	17,40 m ²
Schlafen 2	21,89 m ²
Lagerraum	3,21 m ²
Bad	4,98 m ²
WC	1,88 m ²
Flur	8,22 m ²
Loggia zu 1/2	2,07 m ²
Wohnfläche	94,04 m²



Information:
Grundriss nicht maßstabgerecht. 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.