



85435 Erding

Groß wie ein Haus: Exklusive 5-Zimmer-Gartenwohnung am Stadtpark



899.900 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

25 m²

Nutzfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Christina Schubert

Tel.: 0176 96481014

c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Nutzfläche	25 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	45,48 m ²
Gartenfläche	125 m ²
Stellplätze	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	899.900 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	610 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2% zzgl. MwSt.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.10.2024
gültig bis	15.10.2034
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	57
Primär-Energieträger	Fernwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab Sommer 2026

Zustand

Baujahr	2012
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
 - moderner, großzügiger Grundriss
 - sonnige Süd- und West-Terrassen
 - komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen
 - toller Einbauschränk im Eingangsbereich
 - Videogegensprechanlage
 - hochwertige Sanitärausstattung in Bädern
 - Wellness-Ensuite-Bad mit großer Wanne und (!) Dusche mit Rainshower
 - hochwertiger Bambusboden in Wohn- und Schlafräumen
 - Sonnenschutz deluxe: elektrische Rollläden an allen Fenstern
 - energieeffiziente, zukunftsweisende Heizung mit Fernwärme
 - große, bodentiefe Fenster für ein lichtdurchflutetes Wohnempfinden
 - moderne Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung
 - Südgarten und Westgarten zum Stadtpark samt Gartenhaus
 - praktischer Stauraum unter der Treppe
 - bis zu zwei Einzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage (à € 29.900.-)
 - zusätzlich weiterer oberirdischer PkW-Stellplatz (à € 9.900.-)
- u.v.m.



Beschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und zentral!

Nahe des Erdinger Stadtparks wurde 2012 eine begehrte Wohnanlage errichtet. Entsprechend präsentiert sich diese großzügig und sehr gut geschnittene 5-Zimmer-Gartenwohnung in bester, sonnenverwöhnter Süd-West-Ausrichtung und absolut gepflegtem Zustand.

Der Grundriss ist für das moderne Leben der Familie von heute optimiert: Alle Räume des Erdgeschoßes werden durch einen Flur mit Einbauschränk erreicht. Kommunikative Offenheit herrscht im Wohn- und Essbereich mit offener Küche auf rund 58 m² Quadratmetern. Mit einer Stufe abgesetzt erstreckt sich der weitläufige und sehr gemütliche Wohn- und Essbereich. Der Bambusholzboden verleiht dem Raum sein gewisses etwas. Große, bodentiefe Fensterfronten beziehen den umlaufenden Garten quasi ganzjährig mit ein. Sowohl im Süden als auch im Westen stehen sonnenverwöhnte Terrassen zur Verfügung, die Erholung und Entspannung unter freiem Himmel und auch nach Feierabend (Abendsonne!) verheißen.

Die Eltern erwartet ein geräumiger Master-Bedroom mit eigenem En-Suite-Bad und Ankleide. Das Tageslichtbad lässt mit großer Wanne, bodengleicher Dusche, Bidet, formschönen Armaturen sowie Handtuchheizkörper praktisch keine Wünsche offen. Erlesenes Steinzeug unterstreicht die moderne Optik.

Darüber hinaus stehen zwei gut dimensionierte Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung, beide mit Zugang zum Südgarten. Gegenüberliegend befindet sich ein Duschbad mit bodengleicher Dusche.

Über eine im Treppenhof im Wohnbereich, mit integrierter Beleuchtung, erreicht man das Untergeschoß des Hauses. Hier steht ein weiteres Schlaf- bzw. Gästezimmer mit Terrasse zur Verfügung. Angrenzend befindet sich ein weiteres Duschbad mit Waschmaschinenanschluss. Ein Hobbyraum rundet das Raumangebot dieser ideal geschnittenen Wohnung ab. Vom Untergeschoß aus haben Sie direkten Zugang zur hauseigenen Tiefgarage.

Eine Rarität zudem: Ferner gehören zur Wohnung zwei Außenstellplätze, die sich direkt vorm Hauseingang befinden sowie zwei Tiefgarageneinzelstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Die Wohnung wird aktuell von den Eigentümern selbst bewohnt und steht ab Sommer 2026 zum Einzug frei.

Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer individuellen Besichtigung von dieser einzigartigen Wohnung.

Lage

Herzlich Willkommen in Erding.

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!

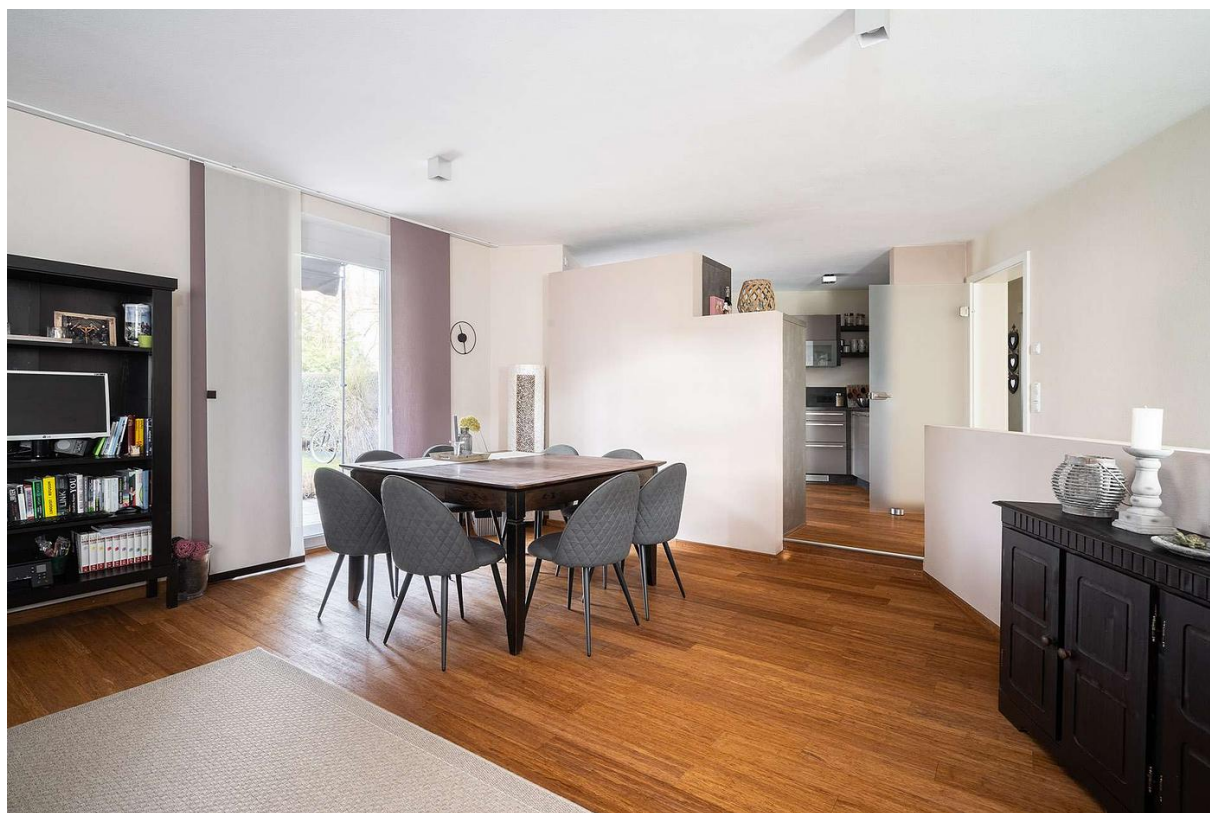


Sonstige Angaben

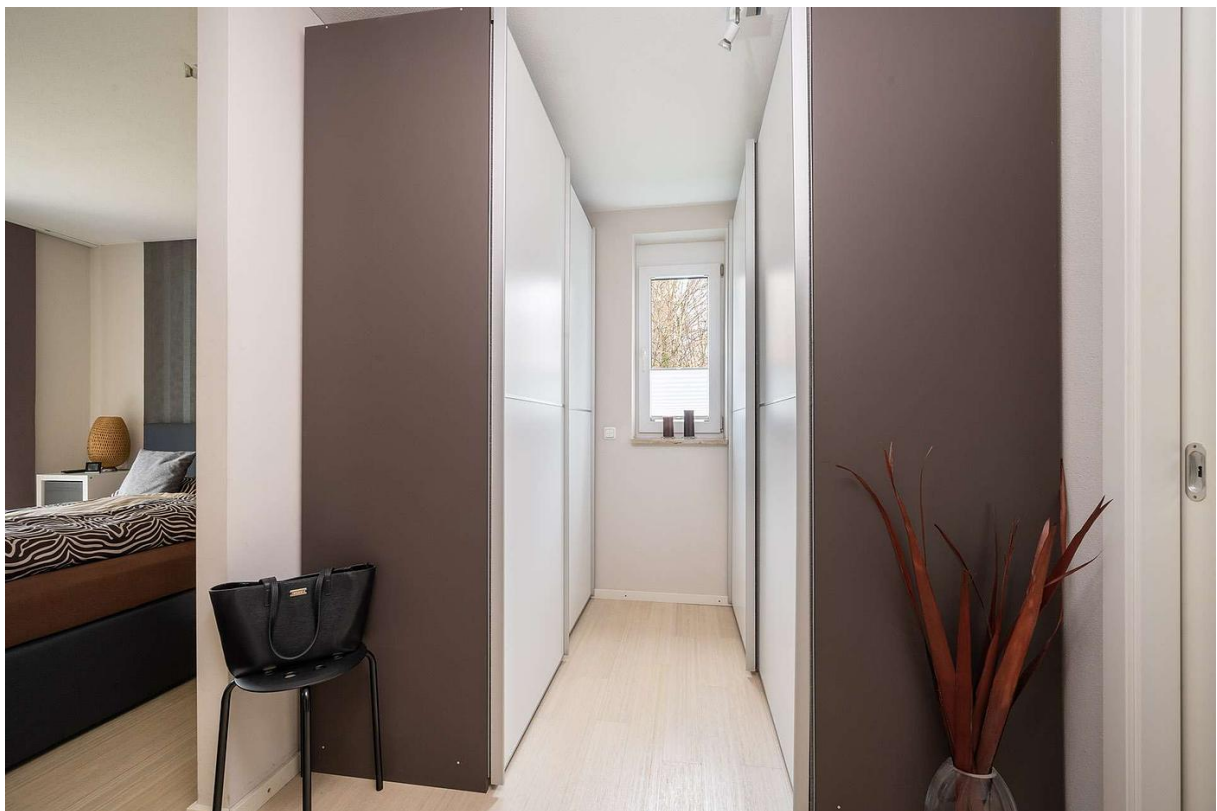
Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 2,38% inkl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



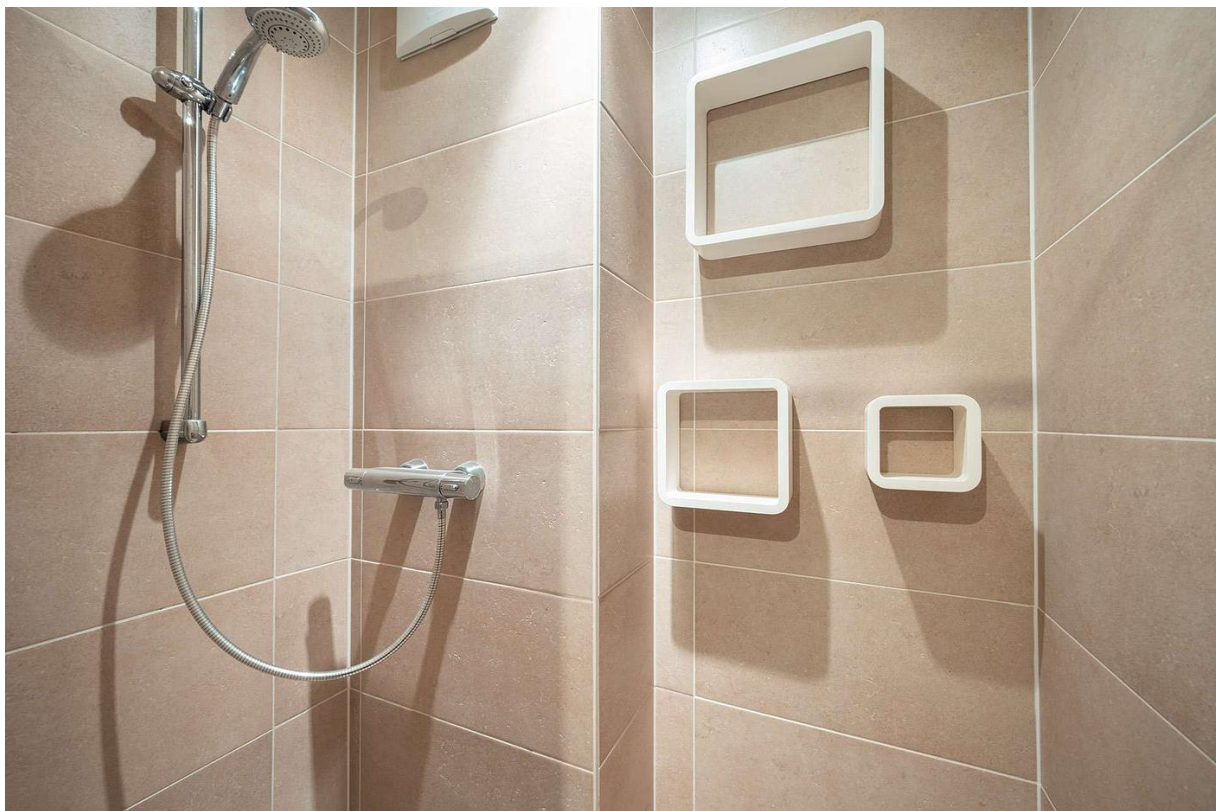






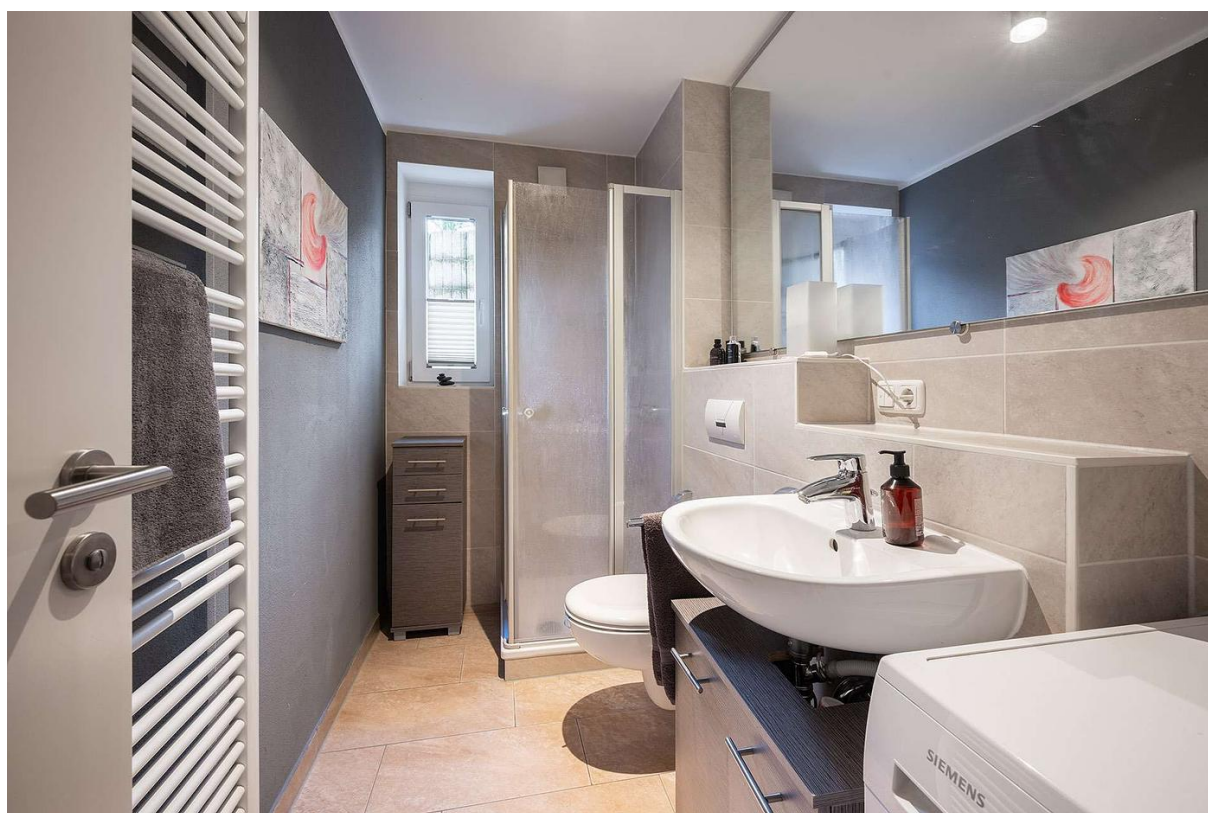


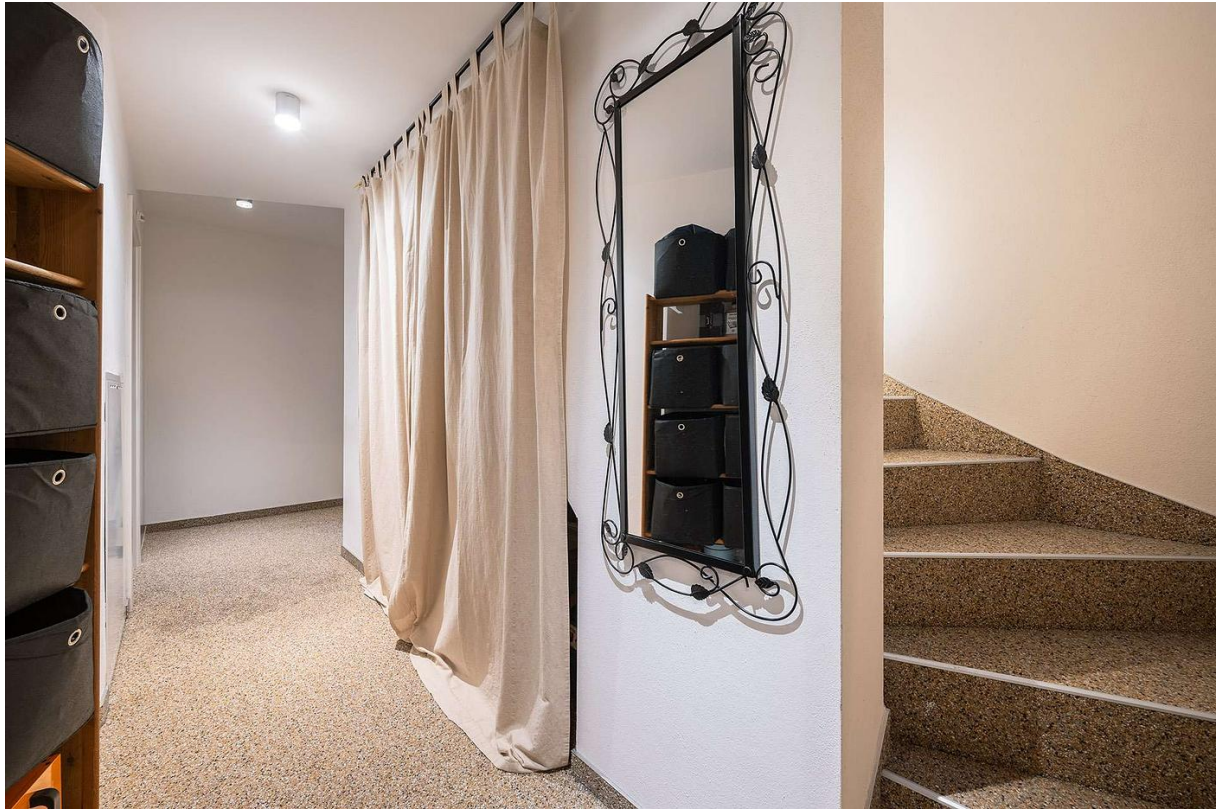






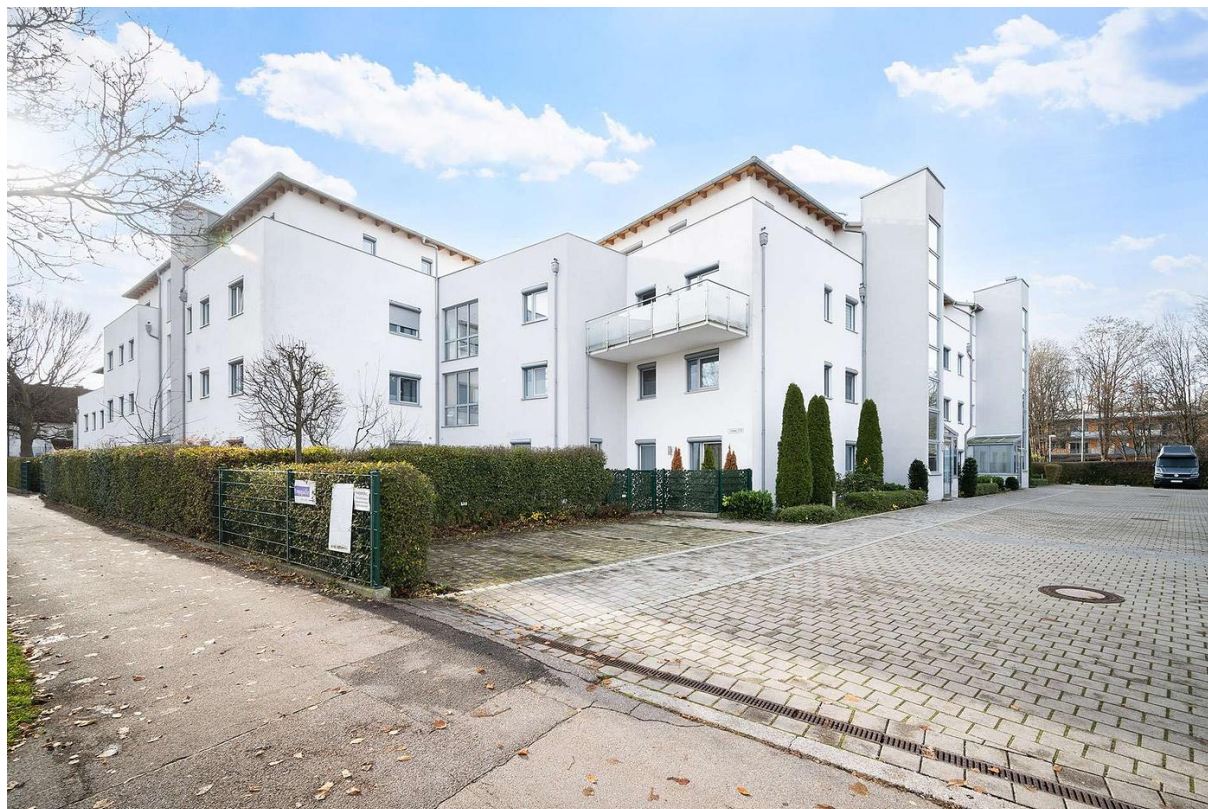


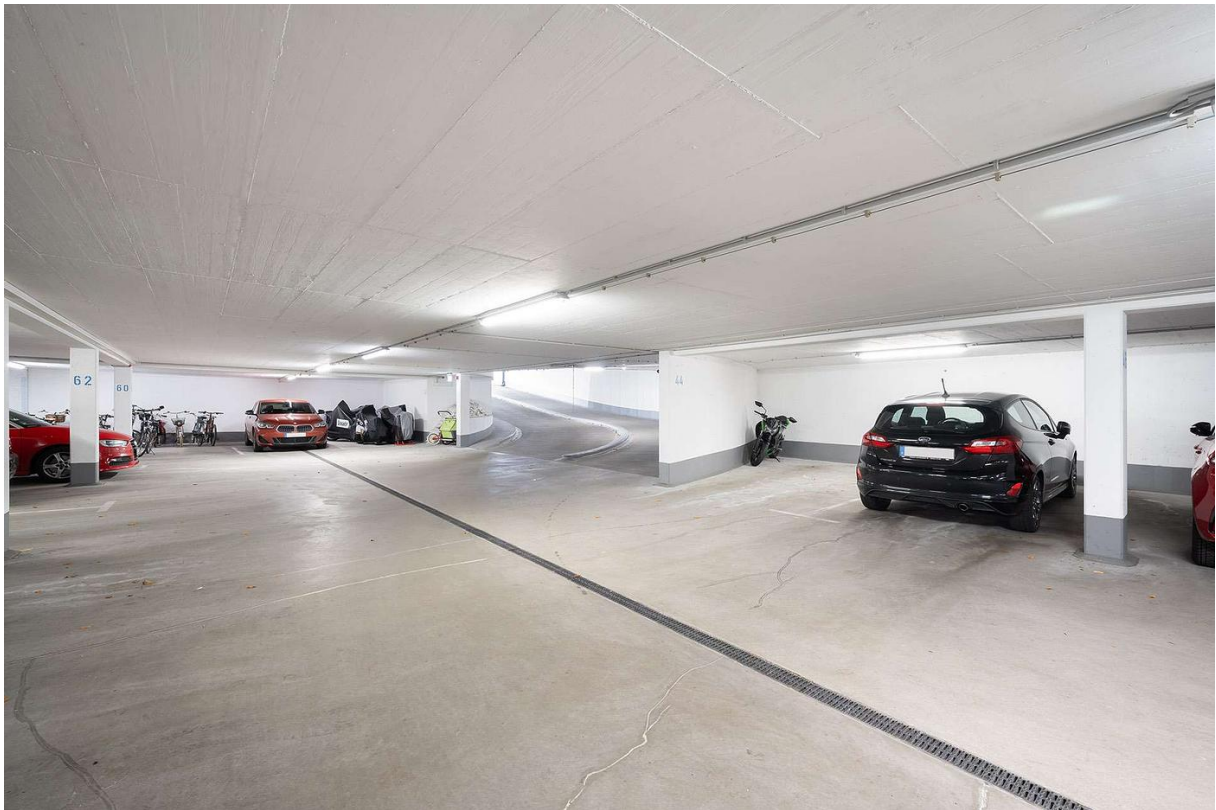














Schlafen	16,8	m ²
Bad	6,52	m ²
WC /Dusche	3,67	m ²
Kochen / Essen / Wohnen	57,75	m ²
Diele	9,2	m ²
Zimmer 1	11,19	m ²
Zimmer 2	11,15	m ²
Terrasse (Wohnen / Zimmer 1+2) zu 1/2	10,72	m ²
Terrasse (Wohnen / Schlafen) zu 1/2	12,2	m ²
Summe Erdgeschoss	139,2	m ²



