



## 85435 Erding

City-Apartment mit XXL-Dachterrasse - absolut ruhig und doch mittendrin!



**379.900 €**

Kaufpreis

**46,39 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**55,5 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**1**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	55,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	18,24 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	2026
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.900 €
provisionspflichtig	×

### 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

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## 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

Lage, Lage, Lage - dieses Apartment wird Sie auf Anhieb begeistern!  
Das hübsche Apartment besticht durch seinen praktischen, hellen Grundriss mit großer Fensterfront nach Südosten zum geschützten Innenhof - Privatsphäre inklusive! Der geräumige Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und optimale Stellmöglichkeiten. Der Wohn- und Schlafbereich präsentiert sich hell und einladend und ist ideal nutzbar. Im Südosten erstreckt sich eine schöne, über 18 (!) Quadratmeter große Dachterrasse - absolut ruhig und doch mitten in der Stadt!  
Ein geräumiges Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinen-Anschluss komplettiert das Raumangebot. Im Erdgeschoß des Hauses steht zudem noch ein praktisches Lagerabteil zur Verfügung, zudem bietet das Haus einen eigenen Fahrradraum.  
Leben am Puls der Zeit in schönster Innenstadt-Lage - das sollten Sie gesehen haben!

## 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	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.



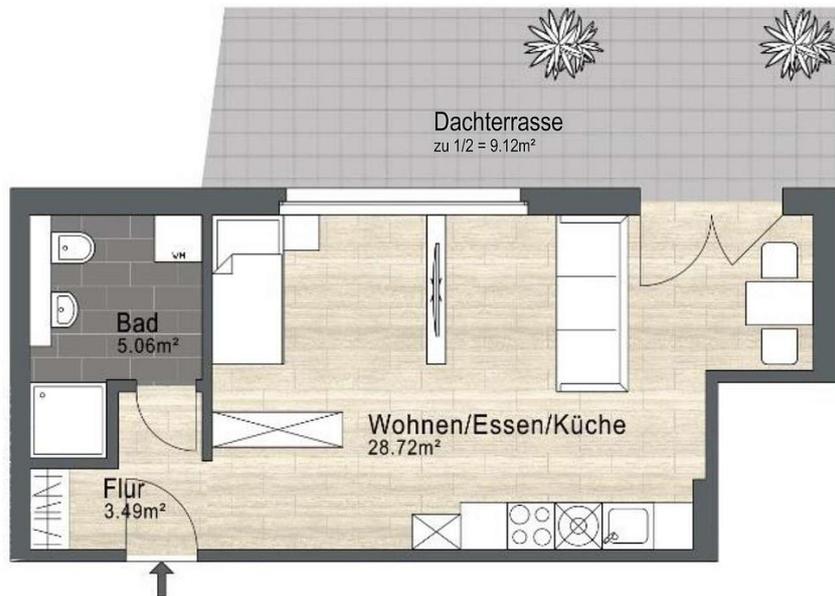
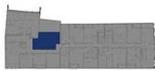






2. Obergeschoss

<b>Wohnung</b>	<b>2.11</b>
Wohnen / Essen / Küche	28,72 m <sup>2</sup>
Bad	5,06 m <sup>2</sup>
Flur	3,49 m <sup>2</sup>
Dachterrasse zu 1/2	9,12 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>46,39 m<sup>2</sup></b>



**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.



