

85435 Erding

Über den Dächern Erdings – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und schönem Ausblick



Kaufpreis
289.000 €

Wohnfläche
54,28 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Moritz Daimer
08801914852
m.daimer@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	58,62 m²
Wohnfläche	54,28 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	8,68 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	248,75 €
Kaufpreis	289.000 €
Außenc 2% zzgl. 19% MwSt. aus dem ourtage	beurkundeten Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	06.02.2027
Ausstelldatum	07.02.2017
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Fernwärm e
Energieverbrauchskennwert	110.4

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Kunststoff
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
WG-geeignet	Ja
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Über den Dächern Erdings – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und schönem Ausblick

Lage-Beschreibung

MITTEN IM LEBEN – UND DOCH ANGENEHM WOHNEN!

Online-ID:
KFWCACLQ

Objekt-Nr.:
Erding | ThW35



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Thomas-Wimmer-Straße 35 überzeugt durch ihre zentrale und zugleich angenehme Lage in Erding. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld. Auch die historische Erdinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Cafés, Wirtshäusern und Restaurants ist bequem zu Fuß erreichbar.

ALLES IN DER NÄHE

- * Erdinger Innenstadt / Schrannenplatz: ca. 5–10 Gehminuten
- * S-Bahnhof Erding (S2): ca. 10–15 Gehminuten
- * Stadtpark Erding: ca. 15 Gehminuten
- * Cineplex Erding: ca. 15 Gehminuten
- * Kronthaler Weiher: ca. 5–10 Fahrminuten
- * Therme Erding: ca. 10 Fahrminuten
- * Flughafen München: ca. 15–20 Fahrminuten
- * München: ca. 35–45 Fahrminuten mit dem Auto

Dank der guten Verkehrsanbindung lassen sich sowohl das Erdinger Stadtzentrum als auch die umliegenden Gemeinden und die Landeshauptstadt München komfortabel erreichen. Über den S-Bahnhof Erding besteht mit der S2 zudem eine direkte Verbindung in Richtung München.

Erding steht für eine hohe Lebensqualität und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für jedes Alter. Der Stadtpark und der Kronthaler Weiher laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist die Therme Erding – die größte Therme der Welt – mit ihrer vielfältigen Bade-, Rutschen-, Sauna- und Wellnesswelt.

Auch Kultur und Unterhaltung kommen nicht zu kurz: Das Cineplex Erding, zahlreiche Stadt- und Vereinsfeste sowie saisonale Märkte sorgen das ganze Jahr über für Abwechslung. Veranstaltungen wie das Kulturfestival „Sinnflut“ und das traditionsreiche Herbstfest Erding ziehen jährlich zahlreiche Besucher an und prägen das lebendige Stadtleben.

Wer seine Freizeit gerne aktiv gestaltet, findet in und um Erding ein weit verzweigtes Rad- und Wegenetz – ideale Voraussetzungen, um die Stadt und den Landkreis mit seiner abwechslungsreichen Landschaft zu entdecken.

Die Thomas-Wimmer-Straße 35 verbindet damit kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur und den hohen Freizeit- und Erholungswert Erdings – eine Lage, in der sich Alltag und Lebensqualität ideal ergänzen.

Ausstattungs-Beschreibung

- * Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
- * Helle und freundliche Wohnräume
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit ca. 20,82 m²
- * Direkter Zugang vom Wohnbereich zum Balkon
- * Großzügiger Balkon mit ca. 6,66 m²
- * Schöner Ausblick vom Balkon
- * Separates Schlafzimmer mit ca. 13,23 m²
- * Gute Stellmöglichkeiten im Schlafzimmer
- * Separate Küche mit ca. 5,83 m²
- * Küche mit eigenem Fenster
- * Vorhandene Küchenzeile mit Stauraum
- * Badezimmer mit ca. 4,06 m²
- * Badewanne
- * Helle Wandfliesen
- * Spiegelschrank im Badezimmer
- * Praktischer Abstellbereich mit ca. 1,80 m²
- * Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner
- * Funktionale Diele mit ca. 4,20 m²
- * Durchdachte Raumaufteilung mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- * Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und einen großzügigen Balkon. Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sowie die separate Küche schaffen ein angenehmes Wohnkonzept, das sich insbesondere für Singles oder Paare eignet.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der ca. 20,82 m² große Wohnbereich. Dank seiner großzügigen Proportionen lassen sich hier Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander kombinieren. Die Fensterflächen sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre und unterstreichen den offenen Charakter des Raumes. Von hier aus besteht auch der direkte Zugang zum Balkon.

Der ca. 6,66 m² große Balkon bietet zusätzlichen Freiraum und ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, Pflanzen oder einen kleinen Essplatz im Freien. Durch seine längliche Gestaltung lässt sich der Außenbereich vielseitig nutzen und bildet eine attraktive Erweiterung des Wohnraums.

Das separate Schlafzimmer mit ca. 13,23 m² verfügt über einen angenehm rechteckigen Schnitt und bietet gute Stellmöglichkeiten für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und weitere Möbel. Das große Fenster sorgt auch hier für reichlich Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die ca. 5,83 m² große Küche ist separat vom Wohnbereich angeordnet und verfügt über ein eigenes Fenster. Die vorhandene Küchenzeile nutzt den Raum funktional und bietet kurze Arbeitswege sowie praktische Staumöglichkeiten.

Das Badezimmer mit ca. 4,06 m² ist mit einer Badewanne ausgestattet. Helle Wandfliesen und ein Spiegelschrank verleihen dem Raum ein freundliches Erscheinungsbild.

Ein weiterer praktischer Bestandteil der Wohnung ist der ca. 1,80 m² große Abstellbereich. Dieser schafft wertvollen zusätzlichen Stauraum und bietet unter anderem Platz für Waschmaschine und Trockner. Die ca. 4,20 m² große Diele verbindet die einzelnen Räume auf kurzen Wegen und komplettiert den funktionalen Grundriss.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung mit einer gelungenen Kombination aus großzügigem Wohnbereich, separatem Schlafzimmer und Küche, praktischem Stauraum sowie einem attraktiven Balkon. Die gut nutzbaren Raumgrößen und der klare Grundriss schaffen beste Voraussetzungen, um die Wohnung individuell und wohnlich zu gestalten.

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.

Impressionen





