



## 85435 Erding

# Perfektes City-Apartment im Erdinger Zentrum mit satten Steuer-Vorteilen!



**312.900 €**

Kaufpreis

**34,87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**36,1 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	34,87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	36,1 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggia	1

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	312.900 €
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

Parkett ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## 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
- 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.



## Beschreibung

Modern, kompakt, urban: Dieses perfekt geschnittene City-Apartment eignet sich ideal als erste eigene Wohnung, als Zweitwohnung oder insbesondere auch als Kapitalanlage mit hervorragenden Vermietungsaussichten.

Ein offener Wohnbereich mit Küche und vorgelagerter West-Loggia (Abendsonne!) bietet reichlich Raum zur Entfaltung. Ein modernes Bad mit Marken-Sanitärausstattung, bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss rundet das Raumangebot dieser im 3. Obergeschoß (mit Lift!) gelegenen Stadtwohnung ab.

Im Erdgeschoß des Wohn- und Geschäftshauses in bester Innenstadtlage steht neben einem Fahrradraum zudem noch ein Lagerabteil (mit Licht und Steckdose) zur Verfügung.

## 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 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

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.









3. Obergeschoss

Wohnung	3.05
Wohnen / Essen / Küche	27,72 m <sup>2</sup>
Bad	5,05 m <sup>2</sup>
Loggia zu 1/2	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>34,87 m<sup>2</sup></b>



**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.



