85435 Erding

X-Large + barrierefrei! – Außergewöhnliches Haus auf herrlichem Süd-Grundstück

Kaufpreis
1.300.000 €

Wohnfläche
297,3 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	273,85 m²
Wohnfläche	297,3 m²
separate WCs	2
Zimmer	8
Gesamtfläche	571,1 m²
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	793 m²
vermietbare Fläche	297.25

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.300.000 €
Außencourtage	2,5 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	08.10.2034
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHWER
Energieverbrauchkennwert	140.41

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
seniorengerecht	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd

Objekt-Titel

X-Large + barrierefrei! – Außergewöhnliches Haus auf herrlichem Süd-Grundstück

Lage-Beschreibung

Erding überzeugt durch seine ideale Lage im attraktiven Umland von München und verbindet auf perfekte Weise urbanen Komfort mit bayerischer Lebensqualität. Die Große Kreisstadt liegt nur etwa 30 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt und ist sowohl mit dem Auto als auch über die S-Bahn hervorragend angebunden. Insbesondere Pendler profitieren von der schnellen Erreichbarkeit Münchens sowie des nahegelegenen Flughafen München.

Online-ID:
WMAHUFDQ

Objekt-Nr.:
8241-ST

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die charmante Altstadt von Erding besticht durch historische Gebäude, gemütliche Cafés und ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Gleichzeitig bietet die Stadt eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung.

Ein besonderes Highlight ist die weltbekannte Therme Erding, die als eine der größten Thermen der Welt für Entspannung und Freizeitvergnügen sorgt. Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Wanderwege in der Umgebung sowie die Nähe zum Erdinger Moos laden zu aktiver Erholung in der Natur ein.

Dank der gelungenen Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und optimaler Anbindung zählt Erding zu den gefragtesten Wohnlagen im Großraum München.

Ausstattungs-Beschreibung

- Süd-Terrasse mit Markise
- Kunststofffenster (2-fach verglast)
- elektr. Rollläden
- Zimmertüren mit rollstuhlgerechter Breite (ca. 95 cm)
- Aufzug UG-DG (rollstuhlgerecht, aktuell außer Betrieb)
- Fußbodenheizung
- Hauswirtschaftsraum im EG
- moderne Einbauküche mit Elektrogeräten und viel Stauraum (im Kaufpreis enthalten)
- Garage für 3 Fahrzeuge mit elektr. Tor und Hauszugang
- Ausbaupotenzial (Garagendachstuhl, über Haus begehbar)
- separate WCs auf beiden Etagen
- Separate Gäste Unterkunft
- Sauna (UG)

Objektbeschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und weiterem Ausbaupotenzial befindet sich auf einem schönen Süd-Grundstück mit hervorragendem Schnitt.

Der massive Ziegelbau ist geräumig gestaltet, sodass auch die Nutzung mit Rollstuhl möglich wäre. Ein ebenfalls rollstuhlgerechter Personenaufzug ermöglicht die komfortable Fahrt vom Keller- bis ins Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss vereint auf der Süd-Seite das Wohnzimmer, die gemütliche Ess-Stube mit Kachelofen und die umfassende Küche mit modernen Einbauten und Geräten. Die drei Räume sind praktisch miteinander verbunden. Gegenüber der Küche befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit entsprechenden Anschlüssen. Zudem bietet das Erdgeschoss ein Arbeitszimmer wie auch ein Duschbad.

Im Dachgeschoss wird man von dem 48 m² großen Raum empfangen, welcher das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, das Badezimmer und den Zugang zum ausbaufähigen Dachstuhl miteinander verbindet. Der großzügige Raum kann bestens in zwei Kinderzimmer verwandelt werden (siehe Alternativgrundriss DG).

Die Einliegerwohnung mit Duschbad (im EG) eignet sich als Gäste-Unterkunft.

Die Garage fasst bis zu drei Fahrzeuge und sorgt mit seinem elektrischen Rolltor und dem direkten Hauszugang für eine komfortable Ankunft.

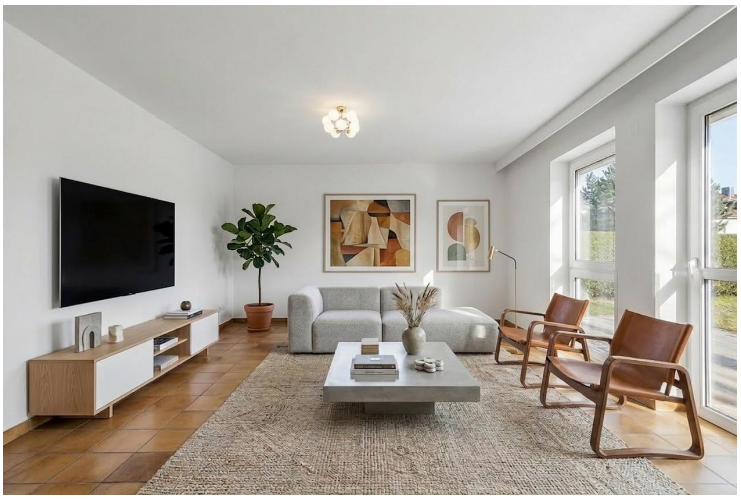
sonstige Angaben

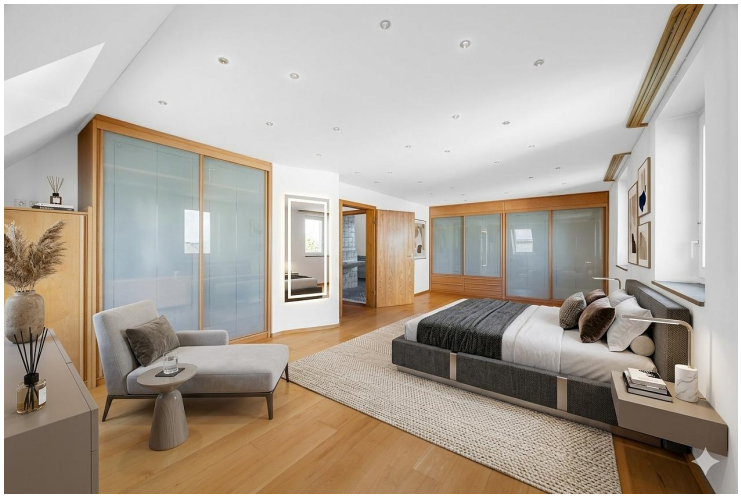
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 140.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

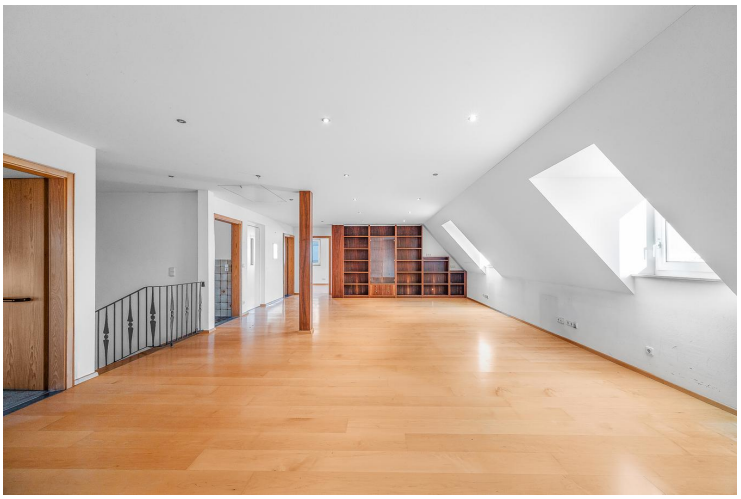
*Hinweis auf Provisionspflicht:

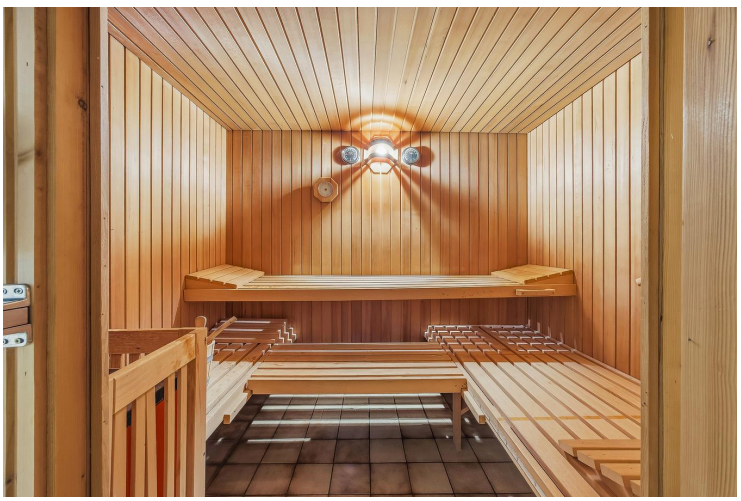
Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,50 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen









GRAF

Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Sven Steinert
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 315 17 77
sven.steinert@grafimmo.de