



## 85435 Erding

# HERZOG LUDWIG: Absolute Rarität im Zentrum: Einmaliges Stadthaus mit Blick auf die Sempt



**929.900 €**

Kaufpreis

**117,41 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**120,59 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

### Zustand

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	929.900 €
provisionspflichtig	X

### 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
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## 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
  - nachhaltiger Fernwärmeanschluss
  - zwei Tageslicht-Bäder!
  - eigener Hauszugang
  - 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.

### STEUERVORTEILE DANK SANIERUNGS-AfA!

Neben dem verbesserten Co2-Footprint profitieren Erwerber des HERZOG LUDWIG von zusätzlichen Steuervorteilen im Rahmen der „Sanierungs-AfA“. Als Maßnahme innerhalb eines Sanierungsgebiets können Eigentümer die AfA für die Sanierungskosten nutzen – und zwar sowohl Selbstnutzer als auch Anleger! Die gesetzliche Grundlage dafür bilden § 7h und §7i bzw. §10f EstG: Eigentümer von Sanierungsgebäuden können in den ersten acht Jahren nach Erwerb bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren bis zu sieben Prozent, insgesamt also 100 % der Sanierungskosten absetzen.



## Beschreibung

Wohnen mit "wow"-Faktor - und eine absolute Rarität im Erdinger Zentrum: Wer sich schon immer nach einem absolut zentral und dennoch ruhig gelegenen, äußerst großzügigen und geschmackvoll kernsanierten Stadthaus gesehnt hat, der wird hier fündig! Dieses Stadthaus als Teil des neuen "HERZOG LUDWIG"-Ensembles ist perfekt geschnitten und bietet dank ihres vielseitigen Grundrisses flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Stadthaus, leicht abgesetzt vom Haupthaus, erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über einen eigenen Hauszugang. Im Erdgeschoß stehen ein geräumiges Entrée mit guten Stellmöglichkeiten, ein Tageslicht-Duschbad sowie ein praktischer Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Ein fast 19m<sup>2</sup> großer Raum bietet sich als Homeoffice oder eigener Schlaf- bzw. Kinderbereich an.

Über die eigene Treppe wird das 1. Obergeschoß erschlossen: Hier befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich sowie der abgestufte Schlafbereich mit Option für eine Ankleide (rund 33 bzw. 28m<sup>2</sup>), ferner ein weiteres Tageslicht-Duschbad. Eine Südost-Loggia rundet den Wohnbereich ab.

Der besondere Clou: Beinahe kommt "Venedig-Feeling" in den eigenen vier Wänden auf, denn unter dem Stadthaus fließt idyllisch ein Nebenarm der Sempt hindurch, der Blick schweift also ins Grüne und über den Fluss, und das mitten in der Stadt!

Hier finden Sie, was Sie suchen: Eine urbane Wohnlage und modernen Wohnkomfort mitten in der ebenso lebenswerten wie weltoffenen Stadt Erding. Charakteristisch für Erding ist die gelungene Mischung aus Moderne und Tradition, die in nahezu allen Lebensbereichen zu finden ist.

Im HERZOG LUDWIG fühlt man sich „dahoam“: Ob als Zweit- oder Stadtwohnung, zum Selbstbezug oder zur Vermietung, ob chices Apartment oder geräumiges Leben unterm Dach – hier heißt Sie jede Wohnung mit viel Charme, Leichtigkeit und Wohlfühl-Atmosphäre willkommen.

**\*\*\*Einmalige STEUERVORTEILE dank SANIERUNGS-AfA\*\*\***

Neben einem verbesserten Co2-Footprint profitieren Erwerber von zusätzlichen Steuervorteilen im Rahmen der "Sanierungs-AfA - und zwar sowohl Selbstnutzer als auch Anleger! Für Anleger bietet diese Sonderabschreibung in Kombination mit der erhöhten linearen AfA für eine bis zu dreimal höhere Abschreibemöglichkeit als bei herkömmlichen Immobilien - das bedeutet eine bare Steuerersparnis!

## 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.













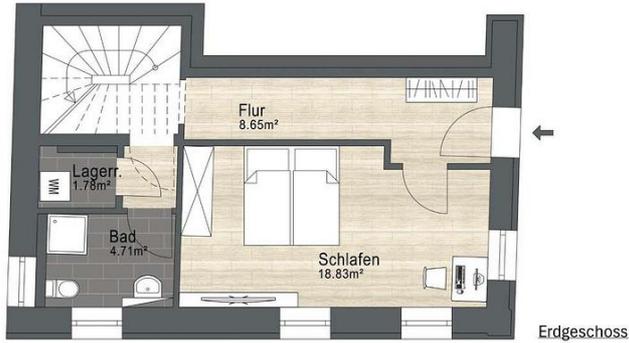
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Stadtthaus	1.07
Schlafen / Büro (EG)	18,83m <sup>2</sup>
Bad (EG)	4,71m <sup>2</sup>
Flur (EG)	8,65m <sup>2</sup>
Lagerraum (EG)	1,78m <sup>2</sup>
Treppenhaus (EG / OG)	7,32m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen / Küche (1.OG)	32,94m <sup>2</sup>
Schlafen 1 (1.OG)	27,90m <sup>2</sup>
Bad (1.OG)	6,84m <sup>2</sup>
Flur (1.OG)	5,24m <sup>2</sup>
Loggia zu 1/2 (1.OG)	3,19m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>117,40m<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.



1.Obergeschoss