

**85435 Erding**

# HERZOG LUDWIG: Großzügigkeit ist Trumpf: Ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mitten in der City



Kaufpreis  
**599.900 €**

Wohnfläche  
**73,08 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2,5**

Ihr Ansprechpartner  
**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer  
08801914852  
info@flemmer-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Nutzfläche          | 75,27 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 73,08 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2,5                  |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Badezimmer          | 1                    |
| Schlafzimmer        | 1                    |

## Preise & Kosten

|           |           |
|-----------|-----------|
| Kaufpreis | 599.900 € |
|-----------|-----------|

## Ausstattung

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Bad                    |                         |
| Bodenbelag             | Parkett                 |
| Fahrradständer         | Personen-Fahrradständer |
| Befeuerung             | Fernwärme               |
| Abstellraum            | ja                      |
| Heizungsart            | Zentralheizung          |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN             |

## Zustand

|         |              |
|---------|--------------|
| Baujahr | 2026         |
| Zustand | vollsanziert |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 15.03.2032  |
| Ausstellungsdatum    | 2022-03-16  |
| Endenergiebedarf     | 52.1        |
| Primär-Energieträger | Fernwärme   |

## Objekt-Titel

HERZOG LUDWIG: Großzügigkeit ist Trumpf: Ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mitten in der City

## Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
CZZCXVPC  
.....

Objekt-Nr.:  
Herzog Ludwig | 3.07  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

## 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!

## Ausstattungs-Beschreibung

---

### 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
  - Glasfasernanschluss
  - 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.

## Objektbeschreibung

---

Die perfekte Stadtwohnung: Der durchdachte, zeitlose Grundriss vereint alle Bedürfnisse modernen Wohnkomforts. Die Wohnung betritt man über ein großzügiges Entrée mit praktischen Stellmöglichkeiten, der Flur erschließt alle Räumlichkeiten: Sowohl das sehr geräumige Schlafzimmer (fast 24m<sup>2</sup>!) als auch das geräumige Bad mit bodengleicher Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie den praktischen Lagerraum&Speis. Highlight der Wohnung ist freilich der über 31,5 Quadratmeter große Wohn- und Essbereich mit offener Küche und vorgelagerter West-Loggia. Ob allein, zu zweit, mit der ganzen Familie oder mit Freunden – die großzügigen Loggien bieten ansprechenden Raum, um sonnige Tage und laue Abende in entspannter Atmosphäre ausgiebig zu genießen.

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 Abschreibungsmöglichkeit als bei herkömmlichen Immobilien - das bedeutet eine bare Steuer-Ersparnis!

## sonstige Angaben

---

\*\*\* Vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Termin – wir freuen uns auf Ihren Besuch! \*\*\*

Adresse: Haager Straße 11, 85435 Erding

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.

## Impressionen

---



