85435 Erding

HERZOG LUDWIG: Phantastisches XXL-Penthouse über den Dächern Erdings



Kaufpreis
1.250.000 €

Wohnfläche
140,15 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	168,64 m²
Wohnfläche	140,15 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	39.900 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.03.2032
Ausstelldatum	16.03.2022
Endenergiebedarf	52.1
Primär-Energieträger	Fernwärme

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	vollsaniert

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

HERZOG LUDWIG: Phantastisches XXL-Penthouse über den Dächern Erdings

Lage-Beschreibung

Online-ID: CYFNDVAB

Objekt-Nr.: Herzog Ludwig | 4.01

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 Schrannenplatz, 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
- Glasfaseranschluss
- nachhaltiger Fernwärmeanschluss
- Top-Sanitärausstattung mit bodengleichen Duschen
- Privatsphäre auf einer großzügigen Loggia
- moderne Videosprechanlage
- bequemer Lift je Hauseingang
- ebenerdiger Lagerraum
- 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

Eine echte Traumwohnung im Herzen von Erding, über den Dächern der Herzogstadt: Dieses Penthouse stellt zweifelsohne eines der Masterpieces im neuen HERZOG LUDWIG dar. Die Dachterrassenwohnung im obersten Stockwerk, groß wie ein Haus, umfasst einen ebenso heimeligen wie großzügigen Wohn- und Essbereich, drei außergewöhnlich großzügige Schlaf-/Kinder- oder Arbeitszimmer (über 16, 19,5 und über 21m² groß), ein Tageslichtbad mit freistehender Wanne und Dusche sowie ein zweites Duschbad und ein großzügiges Entrée. Der Lift hält bequem und schwellenfrei direkt vor dem Wohnungseingang.
Wer sich schon immer nach einer absolut zentral und dennoch ruhig gelegenen, äußerst großzügigen und geschmackvoll kernsanierten Wohnung gesehnt hat, der wird hier fündig!

Panoramablick inklusive – in den Dachgeschosswohnungen steht man über den Dingen und genießt neben viel Freiraum auf der privaten Dachterrasse einen herrlichen Ausblick über die Dächer der Erdinger Innenstadt. Der Schnitt dieser Einheit ist optimal. Hier finden Sie, was Sie suchen: Eine urbane Wohnlage und modernen Wohnkomfort mitten in der ebenso lebenswerten wie weltoffenen Stadt Erding. 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.

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










FLUGHAFEN
GEWERBEPARK
FOS/BOS
STADTHALLE
KRONTHALER WEIHER
HALLEN- & FREIBAD
MARKTPLATZ/
STADTZENTRUM
RATHAUS
KINDERGARTEN
GRUNDSCHULE


A 92
LANDSHUT
TAUFKIRCHEN (VILS)
SPORTSTADION
KINO | CINEPLEX
B 388
SCHÖNER TURM
S-BAHN
GRUNDSCHULE