



Kaufpreis
589.900 €

Wohnfläche
68,97 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	68,97 m ²
Zimmer	2
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	589.900 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3990
eis	0.0

Zustand

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

Energieausweis

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

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Tief-Garage

Objekt-Titel

Steuervorteil trifft Top-Lage: Ihre Kapitalanlage im Herzen Erdings

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
NXMNZMCK
.....
Objekt-Nr.:
Herzog Ludwig | 2.03
.....



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
 - nachhaltiger Fernwärmeanschluss
 - 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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle und perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ein modernes Raumkonzept, viel Tageslicht und eine hochwertige Wohnatmosphäre. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 69 m² bietet sie sowohl für Singles als auch für Paare den idealen Rückzugsort – und eignet sich ebenso hervorragend als wertbeständige Kapitalanlage.

Das Herzstück bildet der rund 44 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich. Dieser ist beeindruckend großzügig und offen und bietet somit viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Hier lassen sich eine moderne Einbauküche Essbereich sowie eine gemütliche Wohnlandschaft perfekt integrieren. Großflächige Fensterfronten sorgen für ein lichtdurchflutetes und angenehmes Ambiente.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia – der perfekte Ort, um nach Feierabend zu entspannen und die frische Luft zu genießen.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet mit rund 15 m² optimalen Platz für ein großes Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank und verspricht erholsame Nächte.

Das Bad ist optimal aufgeteilt und verfügt neben einer bodengleichen Dusche/Badewanne und Waschtisch auch über einen praktischen Stellplatz für Waschmaschine und Trockner (WM/TR).

Ein komprimierter, effizienter Eingangsbereich verbindet alle Räume ohne Platzverschwendung und bietet Platz für eine Garderobe.

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



2. Obergeschoss

Wohnung	2.03
Wohnen / Essen / Küche	43,76 m ²
Schlafen	14,62 m ²
Bad	5,46 m ²
Flur	3,00 m ²
Loggia zu 1/2	2,13 m ²
Wohnfläche	68,97 m ²



Information:
Geometrische nicht maßstabsgerechte, alle Flächenangaben ohne Gewähr. Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planstand wider. Entwürfsreife Hörsaal- und Kuchenspiegeln gehören nicht zum Standard. Maßstab für Angaben zu Ausstattung und Objektskizzen ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.