Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011367-p

85435 ERDING

Einziehen und wohlfühlen – helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegter Wohnanlage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 81,52 m²	1995	3	395.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**395.000 €**
Kaufpreis pro m²	**4.845,44 €**
Hausgeld	**479 €**
Wohnfläche	**ca. 81,52 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1995**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Separate WCs	**1**
Bad mit	**Wanne, Fenster**

Boden	**Fliesen**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**15.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**08.07.2034**
Ausstellungsdatum	**08.07.2024**
Endenergieverbrauch	**113 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme, Nahwärme**
Befeuerungsart	**Fernwärme**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de

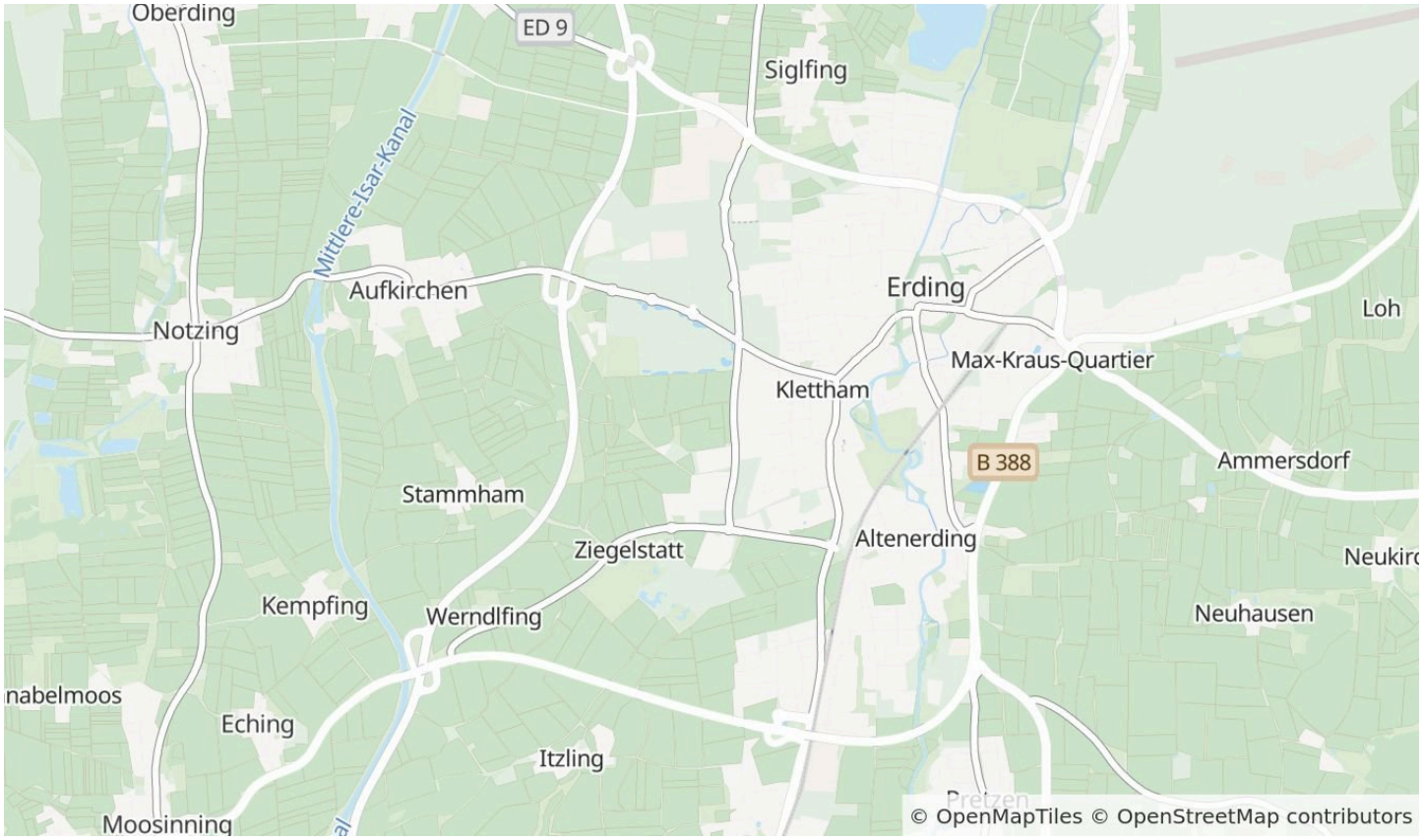


KI-bearbeitet: Küche

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1995 überzeugt mit einer hellen Wohnatmosphäre, einem gut durchdachten Grundriss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im 2. Obergeschoss gelegen, bietet sie Paaren und Familien ein schönes Zuhause in einer ruhig gelegenen Wohnanlage.
Die Wohnung ist bezugsfrei und hat eine Fußbodenheizung.
Vom Flur aus gelangt man links in das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Gegenüber befindet sich eine separate Küche mit Fenster. Dort gelangt man weiter zu zwei weiteren Zimmern, dem Gäste-WC und dem Badezimmer. Die Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer mit Fenster und Badewanne sowie das separate Gäste-WC ergänzen das Raumangebot. Weiße Fliesen im Bad sorgen für ein zeitloses Erscheinungsbild.
Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in Erding - Altenerding. Das Wohnumfeld bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Betreuungseinrichtungen in der näheren Umgebung.
Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte in der Umgebung zur Verfügung. Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten bietet die Erdinger Innenstadt mit ihren vielfältigen Geschäften, Cafés und gastronomischen Angeboten.
Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur: Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld und ergänzen das familienfreundliche Wohnangebot.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den gut erreichbaren S-Bahnhof Altenerding komfortabel. Von dort besteht mit der S-Bahn-Linie S2 Anschluss in Richtung München und in die umliegenden Gemeinden. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Stadtteile und überregionalen Verkehrsverbindungen gut erreichbar.
Für Freizeit und Erholung bietet Erding vielfältige Möglichkeiten. Grünflächen, Sportangebote und Spazierwege sorgen für Abwechslung im Alltag. Darüber hinaus laden die historische Altstadt mit ihren Geschäften und Restaurants sowie die bekannte Therme Erding zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein.
Insgesamt verbindet die Lage eine praktische Infrastruktur mit einer guten Verkehrsanbindung und einem vielseitigen Freizeitangebot – ideal für Paare und Familien, die ein angenehmes Wohnumfeld in Erding suchen.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Küche



KI-bearbeitet: Balkon

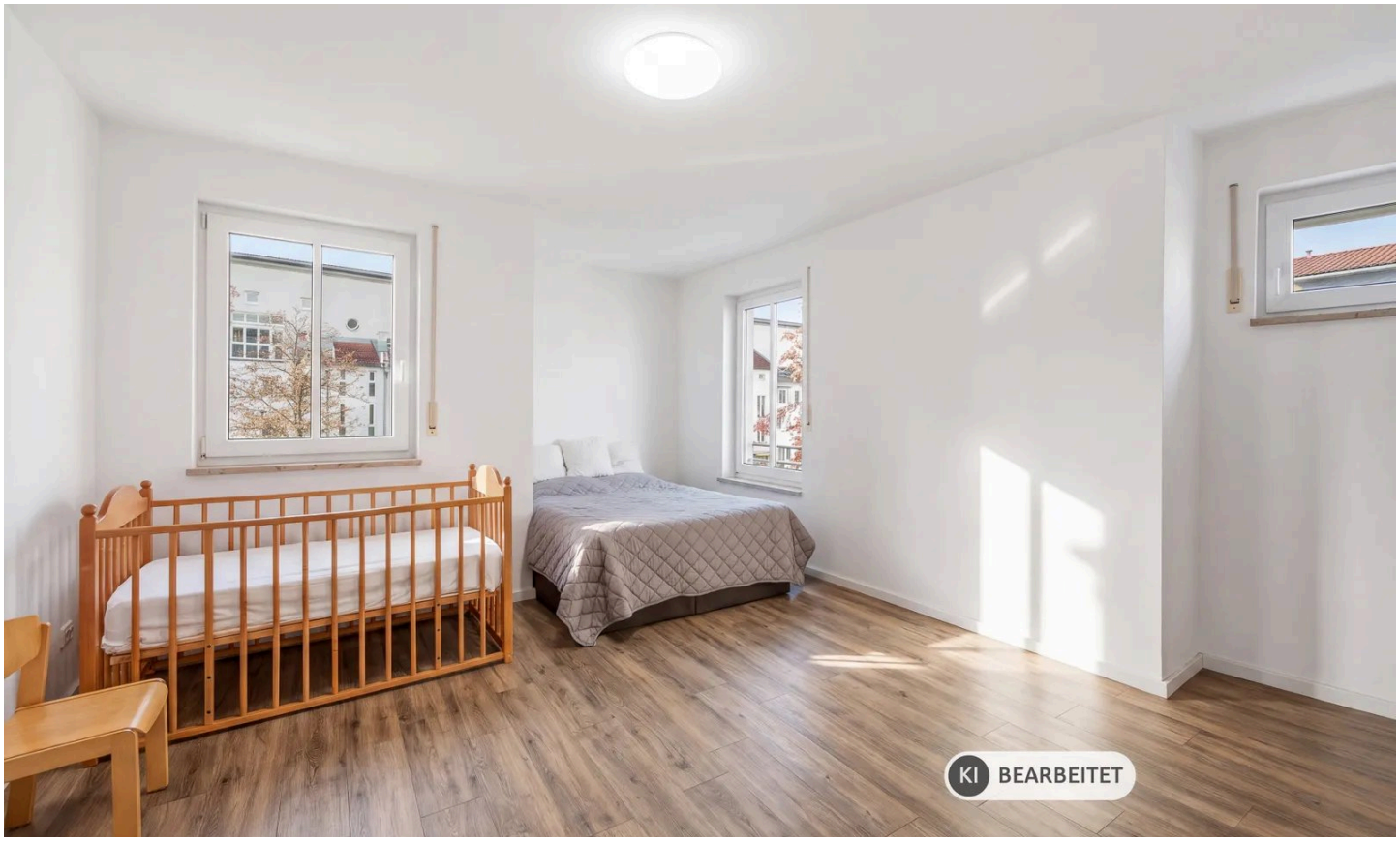
Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Schlafzimmer



KI-bearbeitet: Gästezimmer

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Badezimmer

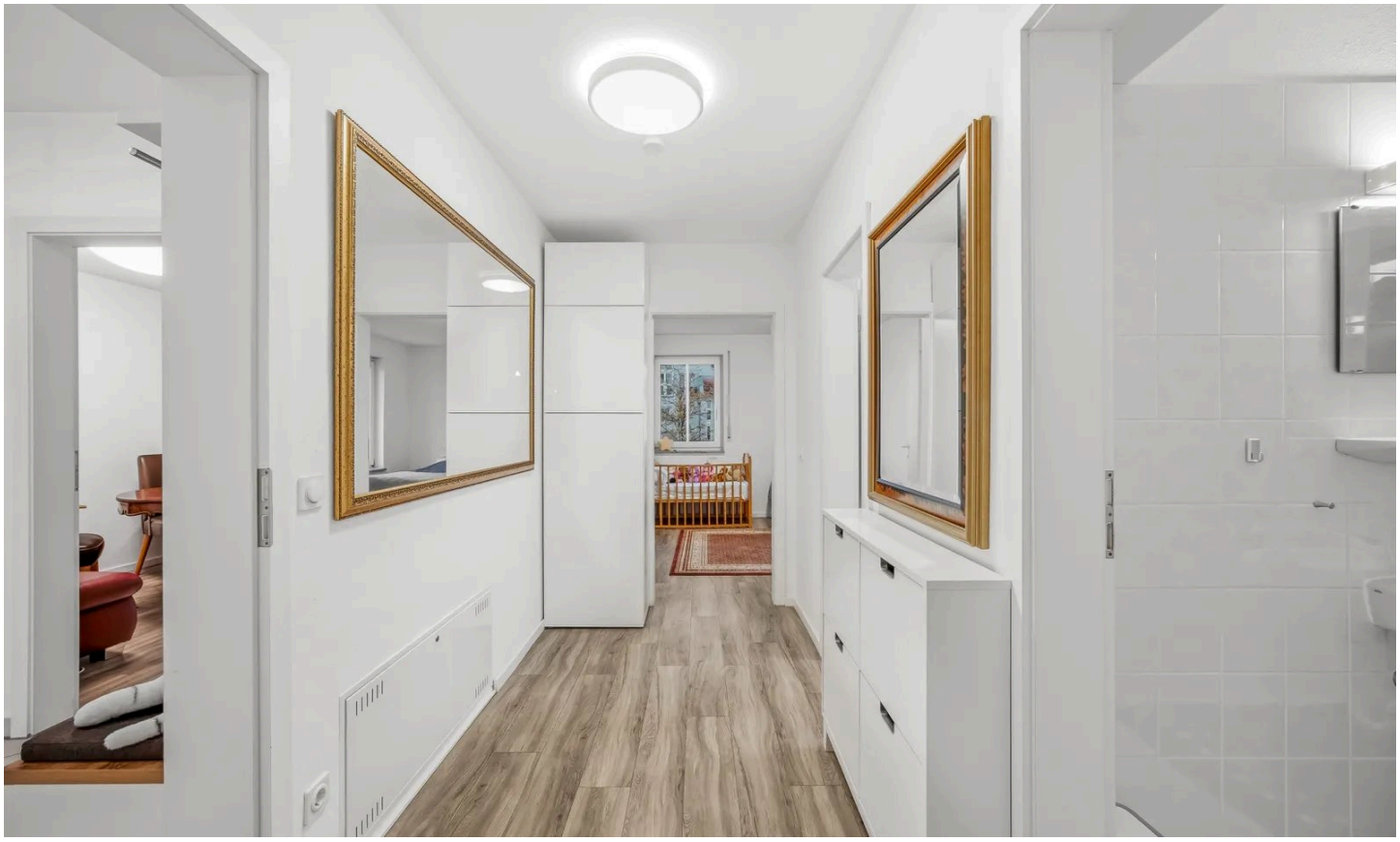


Gäste-Toilette

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Flur



Eingangsbereich

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Tiefgarage



Vorderansicht

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Rückansicht



Rückansicht

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Hausgeld Wohnung: 448,00 EUR

— Hausgeld Tiefgarage: 31,00 EUR

— Stand 31.12.2025:

— Erhaltungsrücklage Whg

— Gesamt: 237.538,67 EUR

— Anteilig: 4.170,22 EUR

— Erhaltungsrücklage TG:

— Gesamt: 125.682,60 EUR

— Anteilig: 2.244,33 EUR

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Noelle Niederer

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 45

E-Mail: Noelle.Niederer@sis.de

Diese Immobilie online