

**Erding**

# **Zentral und doch ruhig: Exklusive Doppelhaushälfte in Erdings bester Lage**

**Objektnummer: 26185016**



**MIETPREIS: 2.820 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26185016</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>2.820 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 159 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>175 EUR</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2001</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage, 50 EUR (Miete), 1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)</b>		

**Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>146.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>17.12.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2001</b>

Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding**

## **Ein erster Eindruck**

Diese exklusive Doppelhaushälfte verbindet ein helles Wohngefühl mit einem durchdachten Raumkonzept über mehrere Ebenen. In besonders ruhiger und dennoch zentraler Lage, in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, bietet das im Jahr 2001 erbaute Haus ideale Voraussetzungen für alle, die großzügiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten. Die im April 2026 vollständig neu gestaltete Fassade unterstreicht den gepflegten, hochwertigen Gesamteindruck bereits beim ersten Ankommen.

Auf insgesamt 5 Zimmern und ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein angenehmes Zusammenspiel aus Offenheit, Rückzugsmöglichkeiten und funktionaler Aufteilung. Besonders das helle Dachstudio verleiht dem Haus mit seiner luftigen Atmosphäre und den sichtbaren Holzbalken einen besonderen Charakter. Drei Bäder, klar gegliederte Wohnbereiche sowie ein gepflegter Garten mit zwei Terrassen – davon eine überdacht und ideal nach Südwesten ausgerichtet – unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Zum Haus gehören eine geräumige Garage für 50 € monatlich, ein Stellplatz direkt am Objekt sowie ein zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz für 100 € monatlich in unmittelbarer Nähe.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund eines geplanten Eigenbedarfs ausschließlich ein zeitlich begrenzter Mietvertrag über 3 Jahre geschlossen wird.

**Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding**

## **Ausstattung und Details**

**Erdgeschoss:**

**Großzügiges Wohnzimmer, offene Küche mit Essbereich, praktische Speisekammer, Gäste-WC, Garderobe sowie Flur.**

**Obergeschoss:**

**Drei gut geschnittene Zimmer sowie zwei moderne Bäder (einmal mit Badewanne, zweimal mit Dusche, jeweils mit WC).**

**Dachgeschoss:**

**Helles, großzügiges Studio sowie ein weiteres Bad mit Dusche.**

**Untergeschoss:**

**Großer Hobbyraum, Vorratsraum sowie Waschküche.**

**Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding**

## **Alles zum Standort**

Diese Doppelhaushälfte verbindet zwei Qualitäten, die sich nur selten so überzeugend vereinen lassen: eine zentrumsnahe Top-Lage und ein angenehm ruhiges Wohnumfeld. Das Haus befindet sich mittig in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr. Gleichzeitig erreichen Sie die Erdinger Altstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens bequem zu Fuß.

Der S-Bahnhof liegt nur rund zehn Gehminuten entfernt. Auch Fachärzte, Apotheken und das Klinikum Landkreis Erding sind schnell erreichbar. Damit eignet sich die Immobilie besonders für anspruchsvolle Berufstätige und Pendler, die in Erding, am Flughafen München oder im Großraum München arbeiten und nach Feierabend die Ruhe eines gepflegten Wohnumfelds schätzen. Insbesondere die Nähe zum Flughafen bietet ideale Voraussetzungen für Beschäftigte internationaler Unternehmen, Vielflieger und Menschen, die beruflich regelmäßig unterwegs sind.

Auch kulinarisch hat die unmittelbare Umgebung einiges zu bieten. Das Vin Hommage steht für anspruchsvolles Fine Dining. Der traditionsreiche Gasthof zur Post befindet sich in einem historischen Gebäude in der Nähe und im Restaurant Gruberei im Modehaus Gruber werden unter anderem Spezialitäten aus der eigenen Galloway-Rinderzucht serviert. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche weitere Restaurants, Cafés und Bars in der Erdinger Altstadt.

Für Erholung und sportlichen Ausgleich sorgen der nahe gelegene Kronthaler Weiher, vielfältige Sport- und Fitnessangebote sowie eine der größten Thermenlandschaften Europas. So bietet die Lage beste Voraussetzungen, um berufliche Anforderungen, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität miteinander zu verbinden.

**Objektnummer: 26185016 - 85435 Erding**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Bernd Strohmeier**

---

**General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising**

**Tel.: +49 8161 14 016-0**

**E-Mail: freising@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**