

**Erding**

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

**Property ID: 26185016**



**RENT PRICE: 2.820 EUR • LIVING SPACE: ca. 159 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 320 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26185016 - 85435 Erding**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 26185016 - 85435 Erding**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26185016</b>	<b>Rent price</b>	<b>2.820 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 159 m<sup>2</sup></b>	<b>Additional costs</b>	<b>175 EUR</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>House</b>	<b>Semi-detached house</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2026</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Year of construction</b>	<b>2001</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage, 50 EUR (Rent), 1 x Underground car park, 100 EUR (Rent)</b>		

Property ID: 26185016 - 85435 Erding

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	146.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.12.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 26185016 - 85435 Erding

## The property



Property ID: 26185016 - 85435 Erding

## The property



Property ID: 26185016 - 85435 Erding

## The property



Property ID: 26185016 - 85435 Erding

## The property



**Property ID: 26185016 - 85435 Erding**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26185016 - 85435 Erding**

## **Details of amenities**

**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.**

**Property ID: 26185016 - 85435 Erding**

## All about the location

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 befindet sich 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.

**Property ID: 26185016 - 85435 Erding**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Bernd Strohmeier**

---

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

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

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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