

**Erding**

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

*Número de propiedad: 26185016*



**PRECIO DEL ALQUILER: 2.820 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 159 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding

## De un vistazo

Número de propiedad	26185016	Precio del alquiler	2.820 EUR
Superficie habitable	ca. 159 m <sup>2</sup>	Costes adicionales	175 EUR
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2026
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2001	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 50 EUR (Alquilar), 1 x Aparcamiento subterráneo, 100 EUR (Alquilar)		

Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	146.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.12.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding

## La propiedad



Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding

## La propiedad



Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding

## La propiedad



Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding

## La propiedad



**Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding**

## **Detalles de los servicios**

**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.**

**Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26185016 - 85435 Erding**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Bernd Strohmeier**

---

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

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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