

Erding

Zentral und doch ruhig: Exklusive Doppelhaushälfte in Erdings bester Lage

Αριθμός ακινήτου: 26185016



ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ: 2.820 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 159 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 320 m²

Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

?? ??? ??????

?????? ????????	26185016	???? ????????	2.820 EUR
??????????	ca. 159 m ²	?????????? ????????	175 EUR
????? ??????	????????????? ??????	???? ??????????????	2026
?????????	5	????????? ??????????????	???????
?????????? ??? ??????????	3	???????	????????, WC ????????????, ???????, ?????, ?????????????????? ?????????
??????????	3		
???? ??????????????	2001		
????? ??????????????	1 x ??????, 50 EUR (??????????), 1 x ????????? ??????????, 100 EUR (???????????)		

Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

?????????? ???? ???? ?

?????????? ??????????	????????? ???? ???? ?	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	????????? ????????????	146.30 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.12.2029	?????????? ????????????????? ??????????	E
????? ???????????	?????	????? ???????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2001

Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

??? **?????** **?????????**

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 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

?????????????? ???? ????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

???? ???? ???? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26185016 - 85435 Erding

?????????? ???? ????????????

?? ??????????? ???????????, ?????????????? ?? ?? ????????? ?????????????? ???:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com