

Erding

Zentral und doch ruhig: Exklusive Doppelhaushälfte in Erdings bester Lage

Codice oggetto: 26185016



PREZZO D'AFFITTO: 2.820 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m²

Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26185016	Prezzo d'affitto	2.820 EUR
Superficie netta	ca. 159 m²	Costi aggiuntivi	175 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	5	Modernizzazione / Riquilificazione	2026
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2001	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Garage, 50 EUR (Affitto), 1 x Parcheggio interrato, 100 EUR (Affitto)		

Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	17.12.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	146.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

La proprietà



Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

La proprietà



Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

La proprietà



Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

La proprietà



Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26185016 - 85435 Erding

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com