

# Einmalige Gelegenheit - 3 Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne



85435 Erding

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca: 62,64 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

Scout-ID: 151481683  
Objekt-Nr.: MB19



## Ihr Ansprechpartner:

Häner Immobilien  
Frau Felicia Häner

E-Mail: [info@haener-immobilien.de](mailto:info@haener-immobilien.de)

Mobil: +49 1520 2057217

Web: <http://www.haener-immobilien.de>

Wohnungstyp:	Hochparterre
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1963
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert:	151,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1963
Bezugsfrei ab:	Sofort

Hausgeld: 245,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57

Mit rechtswirksamem Abschluss des Kaufvertrages entsteht der Honoraranspruch des Maklerbüros. Dieser beträgt bei dieser Immobilie je 3,57% inkl. der gesetzl. Mehrwertsteuer. Erhöht oder senkt sich die Mehrwertsteuer, so erhöht oder senkt sich der Gesamtbetrag der Maklergebühr.

# Einmalige Gelegenheit - 3 Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne



85435 Erding

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,64 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Ein Blick lohnt sich! Zum Verkauf steht eine praktisch geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon in Erding.

Was Ihnen diese Wohnung bietet:

- einen Flur mit kleinem Ankleidebereich
- ein großzügiges Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zum überdachten Balkon
- eine Küche mit Fenster
- einem Schlafzimmer mit Blick in den begrünten Garten
- einem Badezimmer mit Wanne, WC, Fenster, WM- und Trockner- Anschluss
- einem Zimmer, welches als Gästezimmer/Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann

Zur Wohnung gehören ausserdem noch ein eigenes keines Blumenbeet was genutzt werden kann, sowie ein eigener Kellerabteil.

Die Wohnanlage wurde in Massivbauweise im Jahr 1953 errichtet. Die gesamte Anlage bietet viele Grünflächen und ist von den Haupt- und Nebenstraßen abgeschirmt. In näherer Umgebung stehen Außenstellplätze, Garagen oder eine Tiefgarage zur Anmietung zur Verfügung

## Ausstattung:

Die Wohnung ist in den Wohnräumen und im Flur mit Teppichboden ausgestattet. Das Wannenbad ist mit Fliesen und einem Fenster versehen.

Vom geräumigen Flur welcher eine praktische Nische für einen Einbauschränk hat, kommen Sie linker Hand direkt ins Lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Sonnenbalkon. Gegenüberliegend vom Wohnzimmer befindet sich das Tageslichtbad sowie die Küche. Die Einbauküche kann auf Wunsch vom Eigentümer übernommen werden. Neben der Küche liegt das Kinder- oder Gästezimmer. Vom Flur aus kommt man auch in das Elternschlafzimmer, welches ebenfalls einen schönen Blick ins Grüne hat.

Kleinere, kostengünstige Sanierungsmaßnahmen wie verlegen von Laminat sind für eine zügige Neuvermietung oder Eigennutz empfehlenswert.

## Lage:

Die Eigentumswohnung liegt im beliebten Stadtteil Klettham und ist somit nur wenige Gehminuten vom beliebten Gewerbegebiet Erding/Klettham entfernt. Flussläufen erreichen Sie Einkaufsmärkte, Arzt Häuser oder Namenhafte Händler wie Media Markt, Rewe, Depot, TK Maxx u.v.m.

Die Kreisstadt Erding liegt ca. 15 Kilometer vom Flughafen München entfernt und ist sowohl per Auto als auch mit dem Zug gut.

Durch die S-Bahn-Strecke S2 besteht eine direkte Zugverbindung in die Landeshauptstadt München.

Grundschulen, Hochschulen und Kindertagesstätten sind nur wenige Auto Minuten entfernt. Verschiedenste Buslinien bringen Sie zu den Märkten des Täglichen Bedarfs.

Bekannt ist die grosse Kreisstadt Erding durch die Namenhafte „Therme Erding“ was sehr gerne als Urlaubsziel von Besuchern aus aller Welt bereit wird.

## Sonstiges:

Weitere Objektfotos folgen in der kommenden Woche und werden veröffentlicht.

Die Wohnung wird in einem Leeren Zustand übergeben.



Gartenansicht

# Einmalige Gelegenheit - 3 Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne



85435 Erding

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,64 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



IMG\_3366

## Einmalige Gelegenheit - 3 Zimmer Wohnung mit Blick ins Grüne



85435 Erding

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,64 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

