

# Exposé

## Villa in Erding

### Freistehende Villa - Toplage - Erding



Objekt-Nr. OM-304620

**Villa**

Verkauf: **1.270.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinrich P. Lukowski  
Telefon: 0171 4066738  
Mobil: 0171 1714066738

85435 Erding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	315,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserverwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neubau projektiert und als Villa geplant, Detailplanungen kostenfrei

4 Vollgeschosse komplett schlüsselfertig ausgebaut, moderne Bauweise, massiver Ziegelbau, UG WU-Beton beheizt, Wärmepumpe, FBH, 2 Bäder, Gäste-WC, PV- Vorbereitung, Netzwerkanlage, 3-fach-Wärmeschutzfenster, hochwertige Ausstattung, Terrasse, mit oder ohne Dachterrasse, 2 Stellplätze

## Ausstattung

Falls benötigt oder gewünscht kann der Baukörper erweitert werden im Erdgeschoß, um entweder Räume/Zimmer zu vergrößern oder zusätzliche Räume/Zimmer zu erhalten.

Genaue Erläuterungen und Beschreibungen entnehmen Sie dann bitte dem Expose mit Bau - u. Leistungsbeschreibung, Planung usw., alle Unterlagen dazu bitte telefonisch oder per Email anfordern.

! Energieausweis wird nach Baufertigstellung erstellt !

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Baybau Management UG (haftungsbeschränkt)

Heinrich P. Lukowski

Geschäftsleitung - Geschäftsführer

Festnetz: 08122 - 22 83 48 - Mobil: 0171 - 40 66 738

Email: [info@baybau-management.de](mailto:info@baybau-management.de)

Homepage: [www.baybau-management.de](http://www.baybau-management.de)

Firmensitz: Am Straßfeld 13, 85461 Grünbach b. Erding

Ust.-ID.Nº DE276926932 Bundeszentralamt

St.Nº 114/122/11849 FA Erding

HRB 192104 Amtsgericht München

HR 01805321 IHK München

## Lage

Toplage, sehr ruhig aber zentral, hervorragende Infrastruktur, kurze Wege, Privatzufahrt

Genauere Beschreibung entnehmen Sie bitte dem Expose, dies bitte anfordern per Email oder auch telefonisch.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



EGN  
egn  
consulting