

# Exposé

## Wohnung in Erding

### Charmante 4 Zimmer Wohnung mit Balkon und Keller keine Erbpacht



Objekt-Nr. **OM-307575**

### Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Dieter Horneck

Krankenhausstraße 19  
85435 Erding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	93,37 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	574 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Wohnung in der ersten Etage, also im 1.OG. Sie steht zum Verkauf. Neben einem Badezimmer hat das Objekt auch eine Gäste Toilette und vier schönen Zimmer. Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt 2023 € 574. Auf dem Balkon lässt es sich wunderbar vom Alltagsstress erholen.

Durch den zur Wohnung gehörenden Stellplatz gehört die lange Suche nach einem Parkplatz der Vergangenheit an. Anschließend können Sie Ihre Wocheneinkäufe bequem in die Küche tragen. Es gibt außerdem einen Kellerraum, der Ihnen Platz für Ihr Hab und Gut bietet.

## Ausstattung

Die Wohnung erhielt vor ca. 12 Jahren neue 3fach verglaste Fenster und eine neue Zentrale Heizungsanlage. Die Heizung wird mit Gas betrieben.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.03.2025 frei und sie kostet nur 395.000 Euro zzgl. Stellplatz.

Die hohen Nebenkosten liegen vor allem am Verhalten der bisherigen Bewohner.

## Lage

Das Objekt liegt in Erding in der Stadtmitte. In Laufnähe der Immobilie sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S2 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Ärzte, Restaurants, ein kleiner

Supermarkt. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Postannahmestellen, eine Bibliothek und ein Physiotherapeut sind fußläufig gut zu erreichen. Etwas weiter entfernt finden Sie zudem ein Einkaufszentrum. Ein Kino und interessante Kultureinrichtungen gibt es schließlich

ebenfalls.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Westen Innenhof

# Exposé - Galerie



Durchfahrt zum Innenhof



Innenhof

# Exposé - Galerie



Eingang und Parkplatz



Kinder- oder Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer



Wohnbereich Blick aus Küche

# Exposé - Grundrisse

