

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Berglern **Schöne 3,5 Zimmer Gartenwohnung**



Objekt-Nr. **OM-320140**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **470.000 €**

85459 Berglern  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	modernisiert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Top vermietete 3,5 Zimmerwohnung mit Hobbyraum im Raum Erding zu verkaufen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß mit schöner Süd-Westterrasse und kleinem Garten in einer Wohnanlage mit 8 Einheiten.

Es ist eine Garage mit Stellplatz dabei.

Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet, in Küche und Bad mit Fliesen.

Eine Wendeltreppe führt in den Hobbyraum, dort befindet sich noch ein zusätzlicher Abstellraum.

Die Balkone wurden 2021 mit modernen Materialien in Holzoptik erneuert.

Dieses Jahr wurde die Ölheizung in eine neue Gas-Hybrid (Luftwärmepumpe) Heizung getauscht. Im Frühjahr 2025 werden sämtliche Fenster und Türen erneuert. Die Fensterläden somit entfernt, da Rollos mit angebracht werden.

Energieausweis wird nach gereicht.

## Ausstattung

Im EG befinden sich Küche mit EBK, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnzimmer und Bad mit Dusche und WC sowie das Wohnzimmer.

Im UG ist der Hobbyraum mit Abstellraum.

Zur Wohnung gehört auch ein Gemeinschaftsraum im Keller.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht.

## Lage

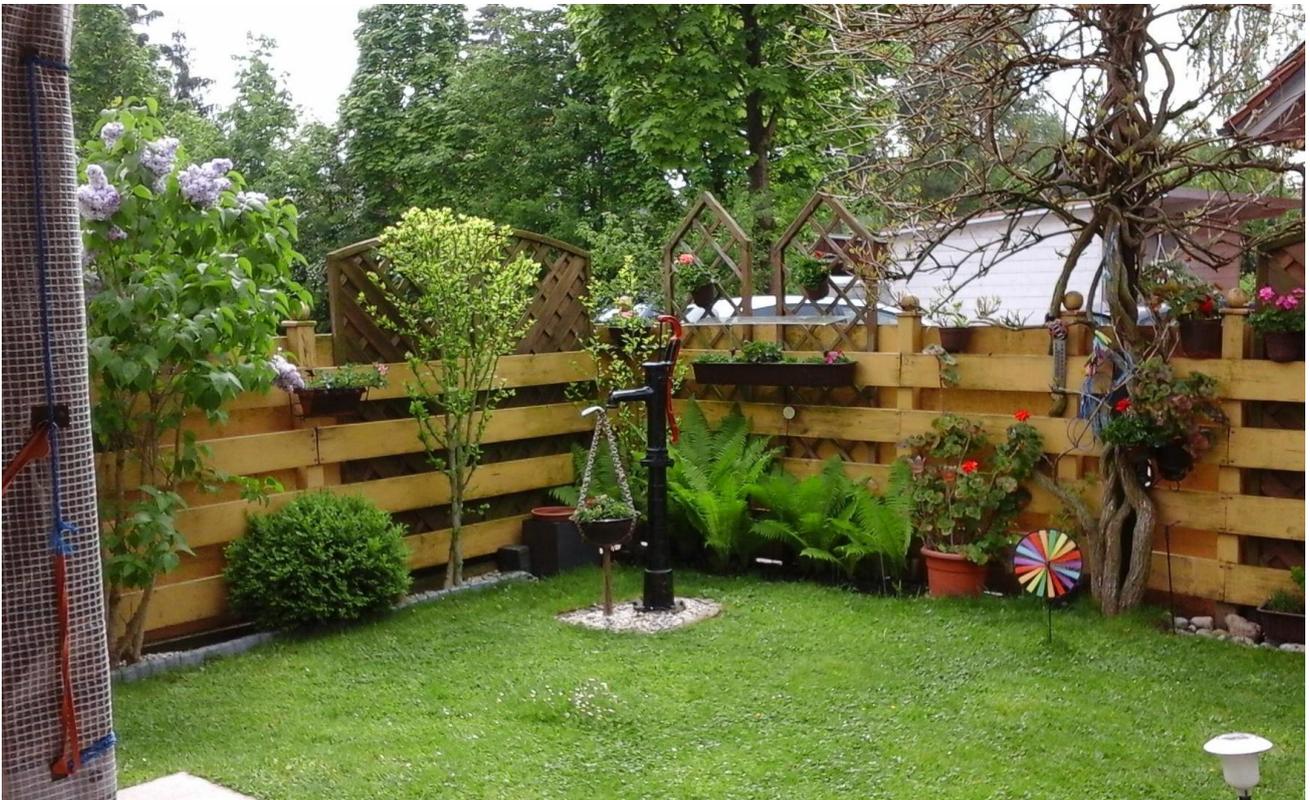
Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Lage mit guter Anbindung in Berglern nahe Erding. Es gehört zur Gemeinde Wartenberg

Am Ort befinden sich sämtliche Dinge fürs alltägliche Leben. Supermarkt, Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

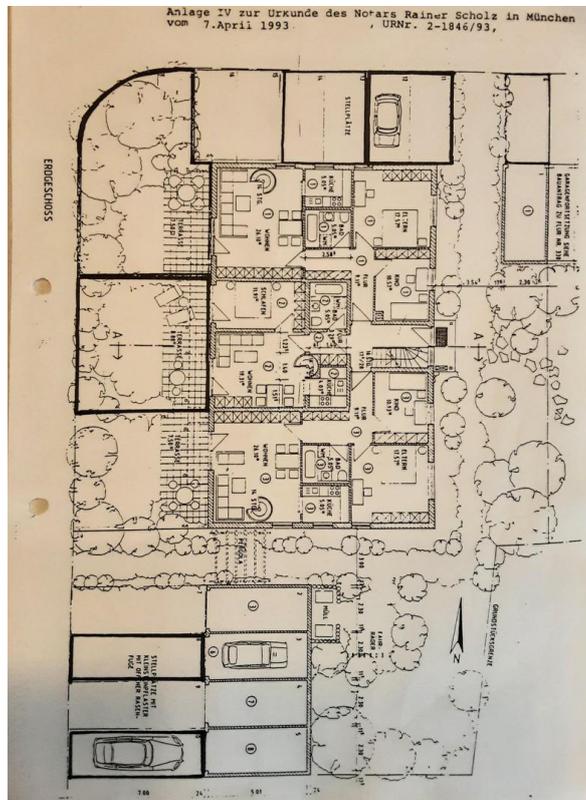
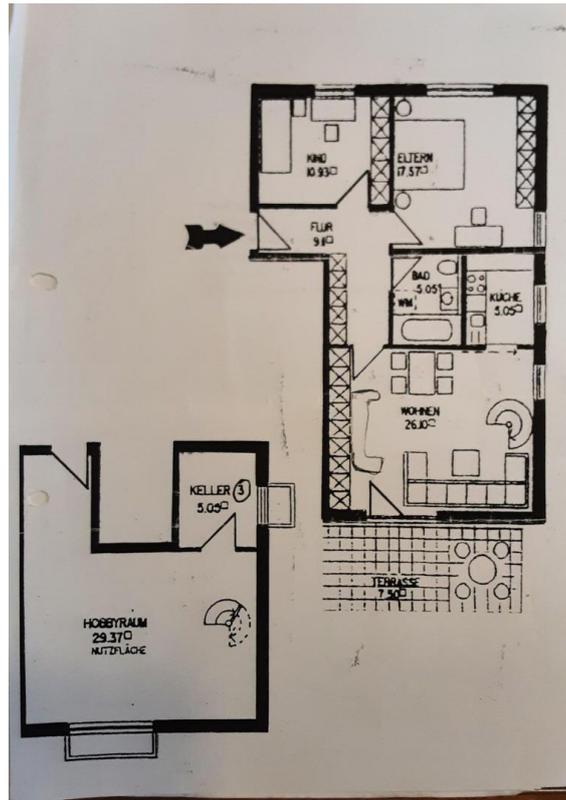
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

