

Erding / Altenerding

Toplage in Erding: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 25185007



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Auf einen Blick

Objektnummer	25185007
Wohnfläche	ca. 65 m ²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	115.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Die Immobilie



Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Die Immobilie



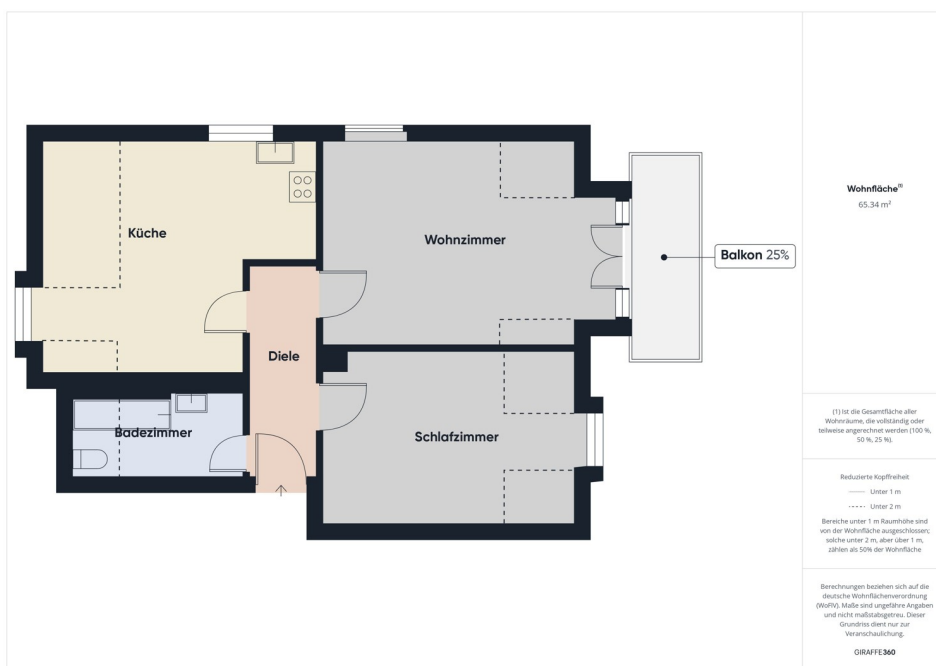
Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Die Immobilie



Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Die Immobilie



Wohnfläche[®]
65,34 m²

Balkon 25%

(1) ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopfhöhe:
——— Unter 1 m
----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WohnflV). Bitte sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFTE360

Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 65?m² Wohnfläche befindet sich in ruhiger Lage in der Pfarrer-Fischer-Straße im wunderschönen Stadtteil Altenerding. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld und eine gute Anbindung legen – aber auch für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer werthaltigen Immobilie mit stabiler Nachfrage sind.

Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines Mehrparteienhauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das helle Esszimmer mit integrierter Küche bietet genügend Platz für das Frühstück zu zweit oder die gemütliche Runde am Abend. Das Wohnzimmer öffnet sich zum sonnigen Südbalkon – ein perfekter Ort, die Sonne zu genießen oder für entspannte Abende im Freien. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und im Kaufpreis bereits enthalten. Das Badezimmer bietet eine Badewanne, einen Waschmaschinenanschluss sowie ein Dachfenster, das für eine natürliche Belichtung sorgt.

Zur Wohnung gehören ein geräumiges Kellerabteil sowie ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz. Für Gäste stehen zusätzlich Besucherparkplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann somit sofort bezogen oder vermietet werden. Das Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2026 359 Euro monatlich. Die Heizkosten sind im Hausgeld enthalten.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien sind in nächster Nähe, ebenso Apotheken, Restaurants sowie der S-Bahnhof Altenerding. Auch der Flughafen München ist in rund 15 Minuten mit dem Auto erreichbar – ein echter Vorteil für Berufspendler oder Vielflieger. Die Nähe zur Erdinger Therme, zum Stadtpark sowie zur Pfarrkirche St. Mariä Verkündigung im Herzen Altenerdings unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Wohngegend.

Ob als neues Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt durch ihre Lage, Ausstattung und Flexibilität. Einziehen oder vermieten: Beides ist sofort möglich.

Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Alles zum Standort

Altenerding ist ein beliebter Stadtteil im Süden von Erding, der durch seine hervorragende Infrastruktur, die Nähe zur Natur und die verkehrsgünstige Lage überzeugt. Hier trifft gewachsenes Wohnen auf moderne Lebensqualität – ideal für alle, die ruhig und dennoch zentral leben möchten.

Besonders hervorzuheben ist die S-Bahn-Station Altenerding (Linie S2), die eine direkte Verbindung nach München bietet. In etwa 40 Minuten erreicht man die Münchner Innenstadt, was Altenerding vor allem für Berufspendler attraktiv macht. Auch die Nähe zur A92 und zum Flughafen München (ca. 15 Autominuten) macht den Standort besonders reizvoll für Vielflieger oder Beschäftigte in der Flughafenregion.

In Altenerding selbst findet man alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Wer Erholung sucht, profitiert von den zahlreichen Grünflächen, Radwegen und Spaziermöglichkeiten entlang der Sempt oder im nahegelegenen Naherholungsgebiet.

Ein besonderes Highlight ist die Therme Erding, Europas größte Therme, die sich in unmittelbarer Nähe befindet. Ob Wellness, Rutschenparadies oder Wellenbad – hier wird Freizeit zum Erlebnis.

Altenerding bietet ein familienfreundliches Umfeld, eine gute Nachbarschaftskultur und die perfekte Kombination aus urbaner Nähe und naturnaher Erholung. Wer hier wohnt, genießt Lebensqualität auf hohem Niveau – ganz gleich, ob als Eigentümer oder Mieter.

Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2030.

Endenergiebedarf beträgt 115.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25185007 - 85435 Erding / Altenerding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com