



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Energieeffizientes Reihenmittelhaus mit 5 Zimmern und Traumterrasse – Nachhaltig Wohnen mit Stil



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPM_697	Datum:	18.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2000
Ort:	85435 Erding	Wohnfläche:	128,00 m ²
Nutzfläche:	61,00 m ²	Grundstücksfläche:	190,00 m ²
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Preis:	749.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. MwSt
---------------	--------------	-------------------	-------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2034-01-08
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2000
Wertklasse:	A	Befuerung:	Fernwärme
Primärer Energieträger:	FERN	Energieverbrauchskennwert:	43.70 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Sabrina Winklhofer
Straße:	Wolfratshausenstr. 181	Ort:	81479 München
Telefon:	0162 88 3333 7	Faxnummer:	089-548 580 80
E-Mail: sabrina.winklhofer@kensington-international.com		www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Erding! Dieses reizvolle Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 2000, bietet Ihnen und Ihrer Familie auf insgesamt 128 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf gut durchdachte Zimmer, ein modernes und komfortables Wohnambiente. Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und den direkten Zugang zur Terrasse besonders einladend wirkt. Hier können Sie entspannte Stunden mit Ihren Liebsten verbringen und den Blick in den gepflegten Garten genießen. Die angrenzende, separate Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Ein praktisches Gäste-WC rundet das Erdgeschoss perfekt ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle und freundliche Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das große Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und verspricht höchsten Komfort. Das Dachgeschoss des Hauses hält zwei weitere, vielseitig nutzbare Zimmer für Sie bereit, die sich ideal als zusätzliche Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer eignen. Auch hier steht Ihnen ein weiteres Badezimmer mit einer Dusche zur Verfügung, was für zusätzliche Flexibilität und Komfort sorgt.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet Ihnen eine großzügige Waschküche, einen praktischen Abstellraum sowie einen geräumigen Hobbyraum, der sich perfekt für Freizeitaktivitäten oder als zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Das 190 m² große Grundstück, auf dem das Haus steht, begeistert mit einer liebevoll angelegten Gartenanlage und einer einladenden Terrasse. Diese ist ein wunderbarer Ort, um die warmen Sommerabende in geselliger Runde zu verbringen oder einfach die Ruhe zu genießen. Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus ein durchdachtes Raumkonzept und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Es ist die perfekte Wahl für Familien oder Paare, die sich ein modernes, geräumiges und gleichzeitig gemütliches Zuhause wünschen. Zögern Sie nicht und lassen Sie sich von diesem ansprechenden Haus in Erding begeistern!

Lage:

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Erding. Die Lage zeichnet sich durch eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle aus.

Die Wohnsiedlung ist in einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Die Gegend ist von ähnlichen Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt, was zu einer homogenen und harmonischen Wohnatmosphäre beiträgt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Grünflächen und Spielplätze, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen. Für sportliche Aktivitäten stehen diverse Rad- und Wanderwege zur Verfügung, die durch die schöne Landschaft der Region führen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die nächstgelegene Bushaltestelle, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum von Erding und zum S-Bah.

Über die nahegelegene Bundesstraße B388 und die Autobahn A92 ist Erding optimal an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Flughafen München ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage

besonders für Vielflieger und Pendler attraktiv macht.

Verschiedene Supermärkte, Drogerien und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Für größere Einkäufe bietet das Stadtzentrum von Erding mit zahlreichen Geschäften, Boutiquen und einem Einkaufszentrum vielfältige Möglichkeiten..

Ausstattung:

- schöne Einbauküche
- große Terrasse mit einer Markise
- modernisierte Badezimmer
- hochwertige Teppichböden im Haus
- Ankleidezimmer im Dachgeschoß
- viel Platz im Keller
- Tiefgaragenstellplatz + ein Stellplatz vor der Tür

Sonstiges:

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Frau Sabrina Winklhofer unter der Mobilfunknummer +49 162 88 33337 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Provisionshinweis: 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig abgeschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist nach 14 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Eingang Außen



Hauseingangstür



heller Eingangsbereich



Einbauküche mit Markengeräten



großzügige Einbauküche



Esszimmer mit viel Platz



Esszimmer mit Blick ins Wohnzimmer



helles Wohnzimmer



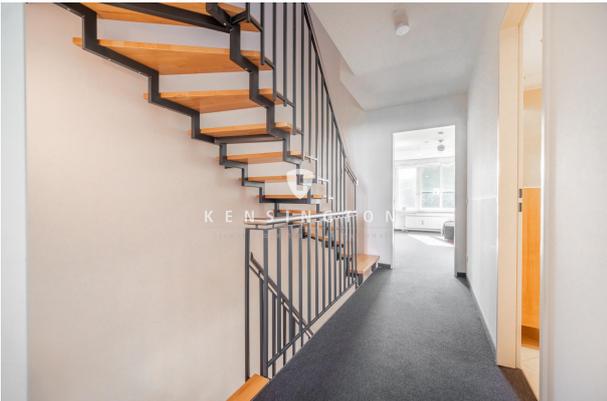
Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Terrasse zum Entspannen



Treppe zur oberen Etage



modernes Badezimmer mit Wanne im 1.OG



großes Kinderzimmer im 1.OG



Arbeitszimmer im 1.OG



helles Arbeitszimmer im 1.OG



Schlafzimmer im DG



gemütliches Schlafzimmer im DG



Badezimmer mit Dusche im DG



Ankleidezimmer im DG



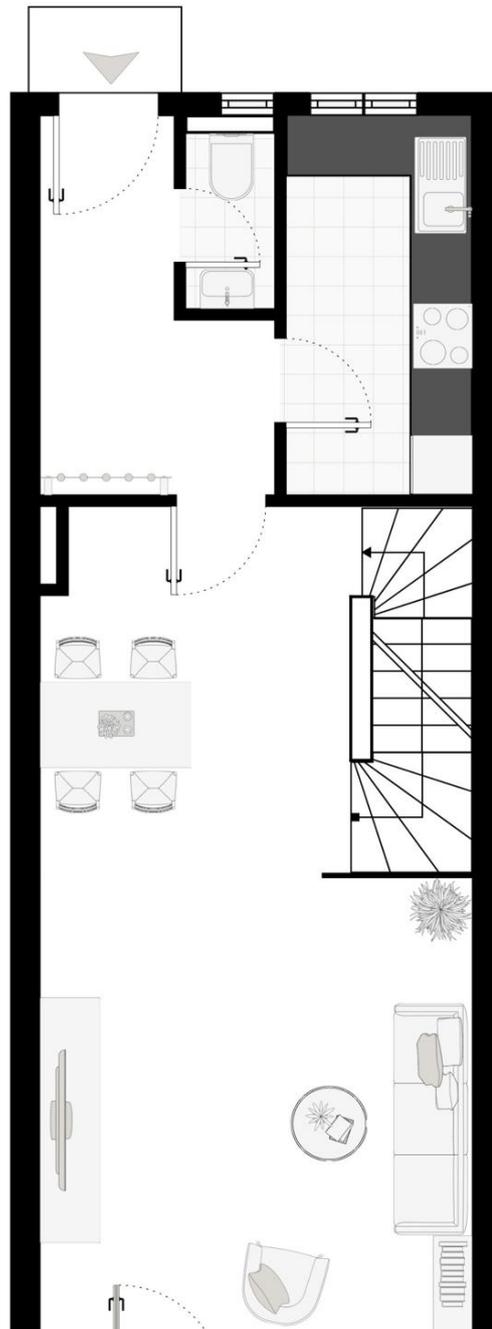
Außenansicht Garten und Natur



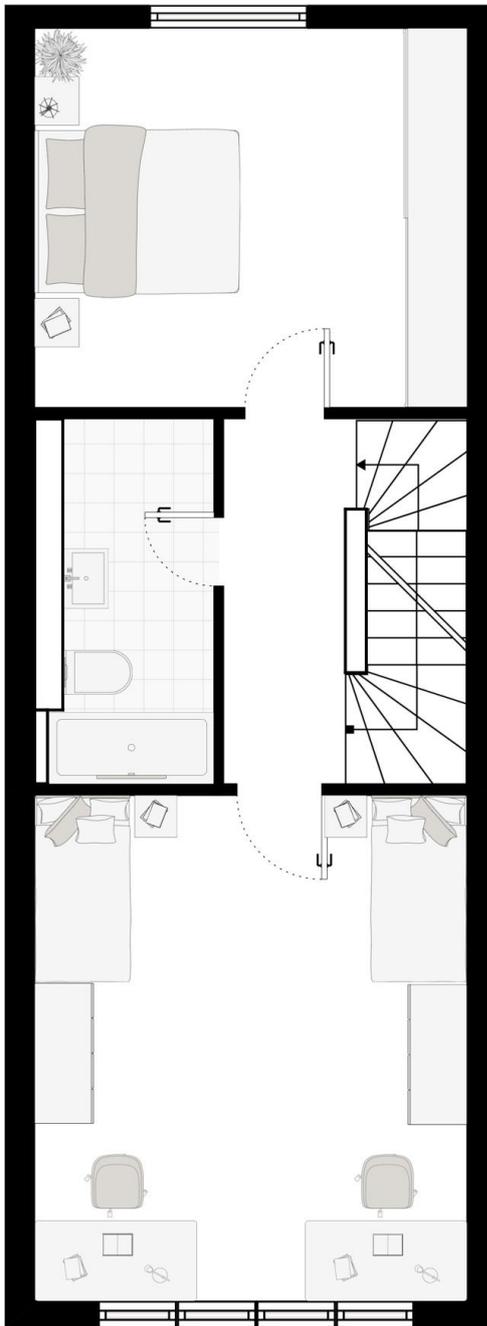
Außenansicht Wohnanlage



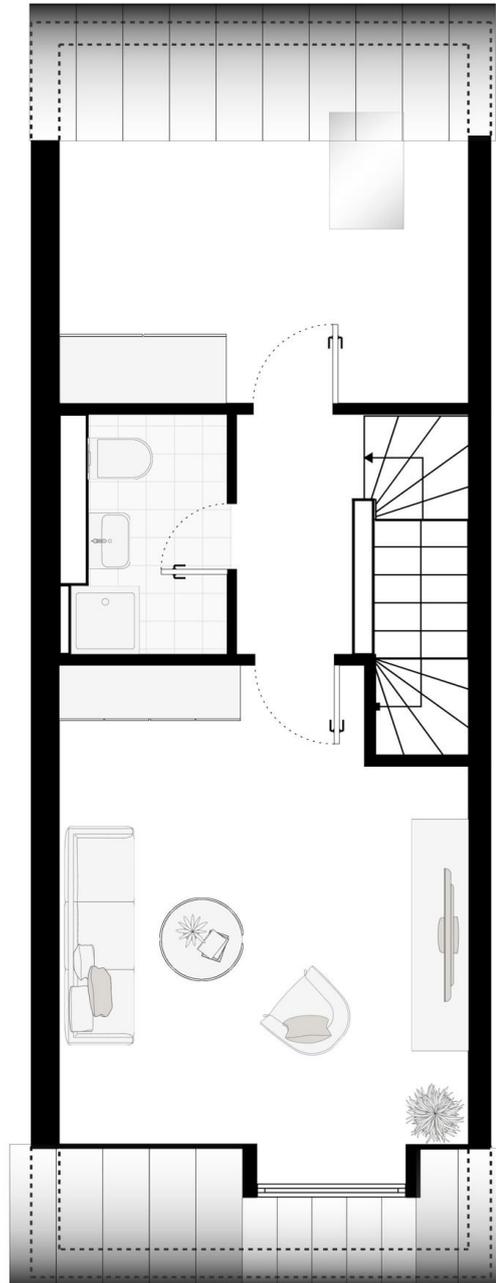
Erdgeschoß



1.OG



Dachgeschoß



Keller

