

OBJEKT 130878318



## Haus 2 – Großzügige Neubau-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage zu verkaufen!

85435 ERDING, DORFSTR. 33A



OBJEKT 130878318

**ECKDATEN**

Baujahr:	2024
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 172,29 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 295,79 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 59,94 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Zustand:	Erstbezug
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Parkett, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja

Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Carport, Garage
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Befeurung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	19,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energietyt:	KFW 55
Fahrzeit Autobahn:	15 min
Fahrzeit Flughafen:	15 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min
Stellplatzkaufpreis:	14.000,00 €
Garagenkaufpreis:	23.000,00 €

**KAUFPREIS**

998.000,00 €

**KÄUFERPROVISION**

1,19% vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.



**OBJEKT 130878318**

---

**ANSPRECHPARTNERIN**

Marie Laurent  
T: +49 8122 979957  
marie.laurent@vid-immobilien.de

**HINWEIS**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma VID Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,19% vom Kaufpreis inkl. MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

**OBJEKTDESCHEIBUNG**

Zum Verkauf steht eine Neubaudoppelhaushälfte, welche sofort bezugsfrei ist!!!

Sie erreichen das Haus über eine verkehrsberuhigte Zufahrt. Vor der Doppelhaushälfte erwarten Sie eine übergroße Garage (23.000€) und ein Carport (14.000€).

Über die Diele mit Platz für eine Garderobe, erreichen Sie die einzelnen Räumlichkeiten. Im Eingangsbereich erwartet Sie eine kleine Abstellkammer sowie das praktische Gäste-WC.

Linkerhand des Eingangs befindet sich die Küche. Ein Küchenplan ist bereits vorhanden und kann gerne zur Verfügung gestellt werden. Der Wohn-Essbereich ist offen zur Küche gestaltet und wird mit einem Kaminanschluss ausgestattet.

Von hier aus haben Sie Zugang zur sonnigen Südterrasse mit einer Terrassenüberdachung mit Außenbeschattung (12.000€) und dem schnuckeligen Garten.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer und das Tageslichtbad mit einer Dusche, dem WC, einem Waschbecken und einem Handtuchtrockner.

Das Dachgeschoss bietet Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer, eine kleine Ankleide/Büro und das Master-Bad. Das Badezimmer in dieser Etage hat ein Fenster, eine Badewanne, eine begehbare Dusche, einen Handtuchtrockner, ein Waschbecken und ein WC.

Im geräumigen Untergeschoss erwarten Sie der Technikraum, der Waschkeller, ein Kellerraum, der großzügige Hobbykeller mit Anschlüssen für TV und Internet, sowie ein weiterer Abstellkeller.

Das komplette Haus inklusive Keller wird mit Fußbodenheizung über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geheizt.

## LAGE

Erding gehört mit seinen ca. 38.000 Einwohnern, dem historischen alten Stadtkern sowie der weltweit größten Therme zu einem der wachstumsstärksten Regionen in Oberbayern. In erster Linie liegt dies an der Nähe zur Millionen-Metropole München, sowie die unmittelbare Nähe zum Flughafen München.

Wichtige Verkehrsanbindungen sind durch die geringen Entfernungen zu den Autobahnen A92, A94, A99 und A9 und den Anschluss an das Münchner S-Bahn-Netz durch die Linie S2 gegeben. Die S-Bahn Haltestelle Erding erreichen Sie mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten.

Den internationalen Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in etwa 20 Minuten. Innerhalb von wenigen Gehminuten gelangen Sie in die Erdinger Innenstadt, die mit ihren zahlreichen Cafés und Restaurants zum Wohlfühlen einlädt. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Das Objekt befindet sich an der verkehrsberuhigten Dorfstraße in Siglfing.

## AUSSTATTUNG

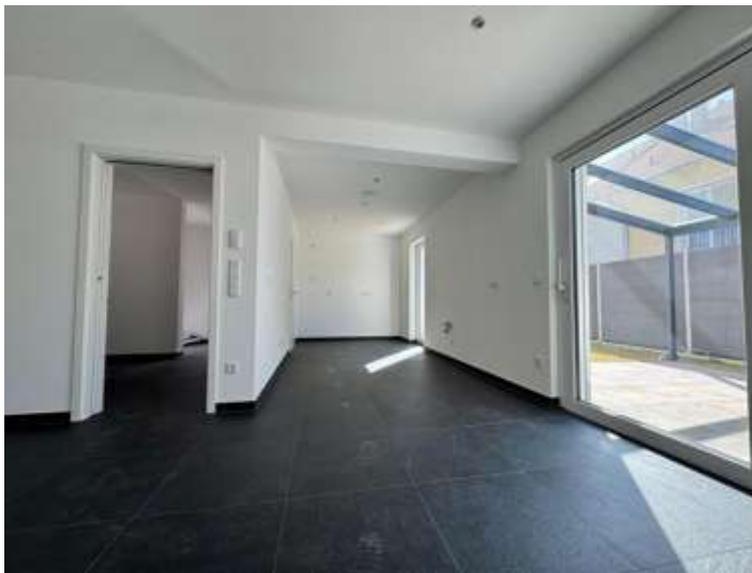
Bitte entnehmen Sie die Ausstattung der beigefügten Baubeschreibung.



4Flur



5Küche



6Küche und Essplatz



7Wohnzimmer



8Wohnzimmer



9Gäste WC



10Treppe und Flur



11Flur OG



12Schlafzimmer



13Kinderzimmer 1



14Kinderzimmer 2



15Bad OG



16Bad OG



17Schlafzimmer DG

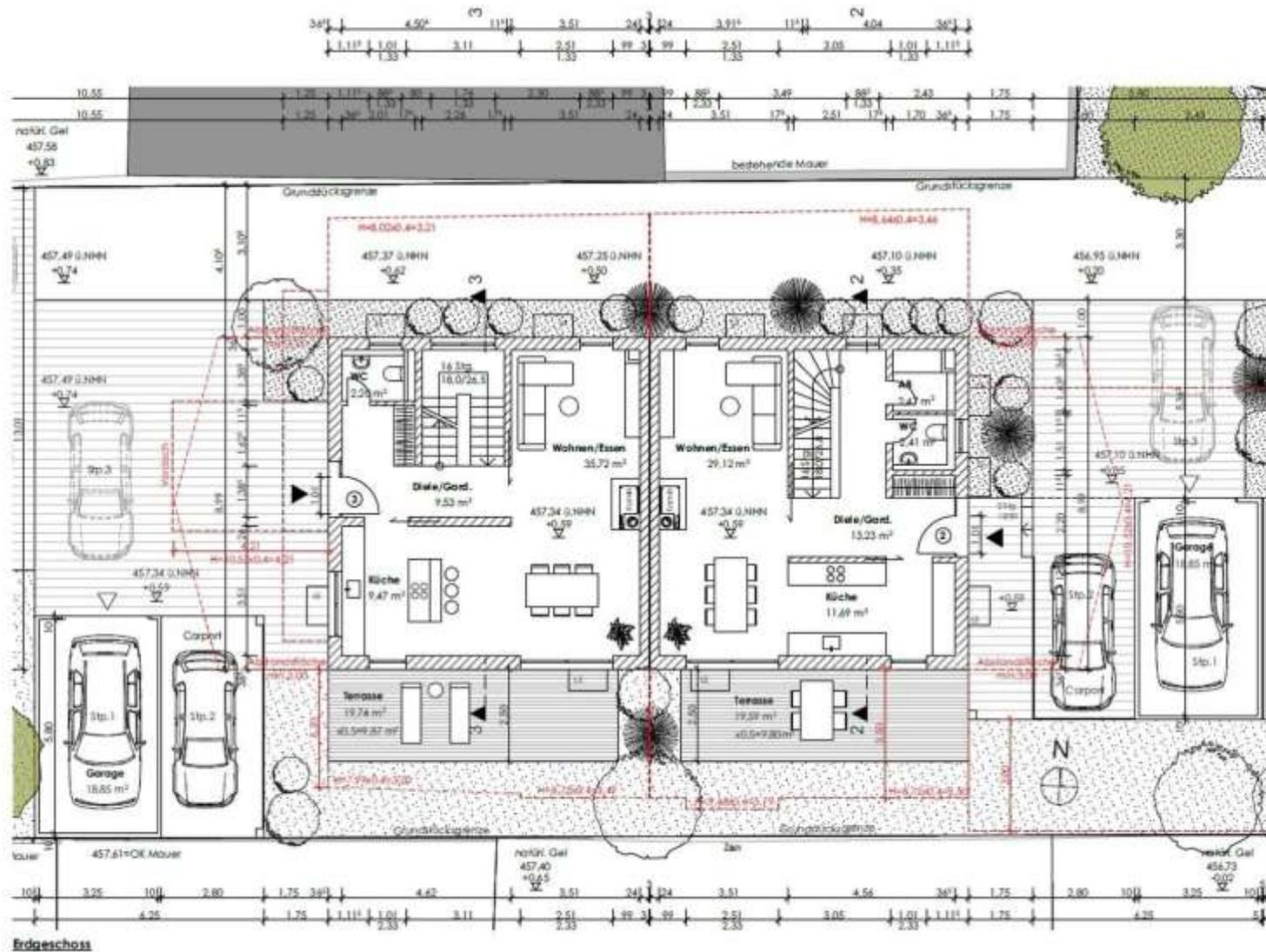


18Schlafzimmer DG

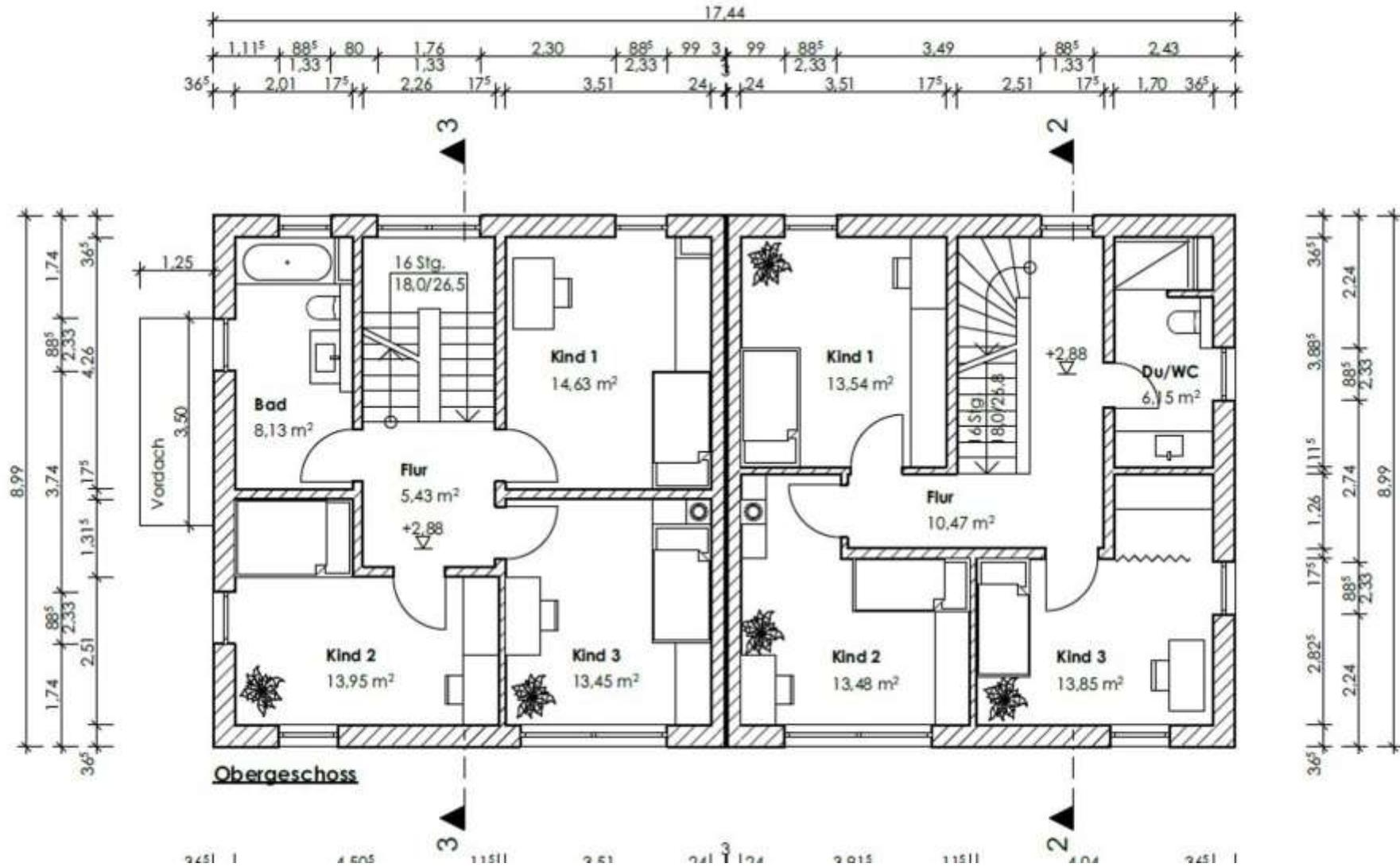


19Ankleide-Büro

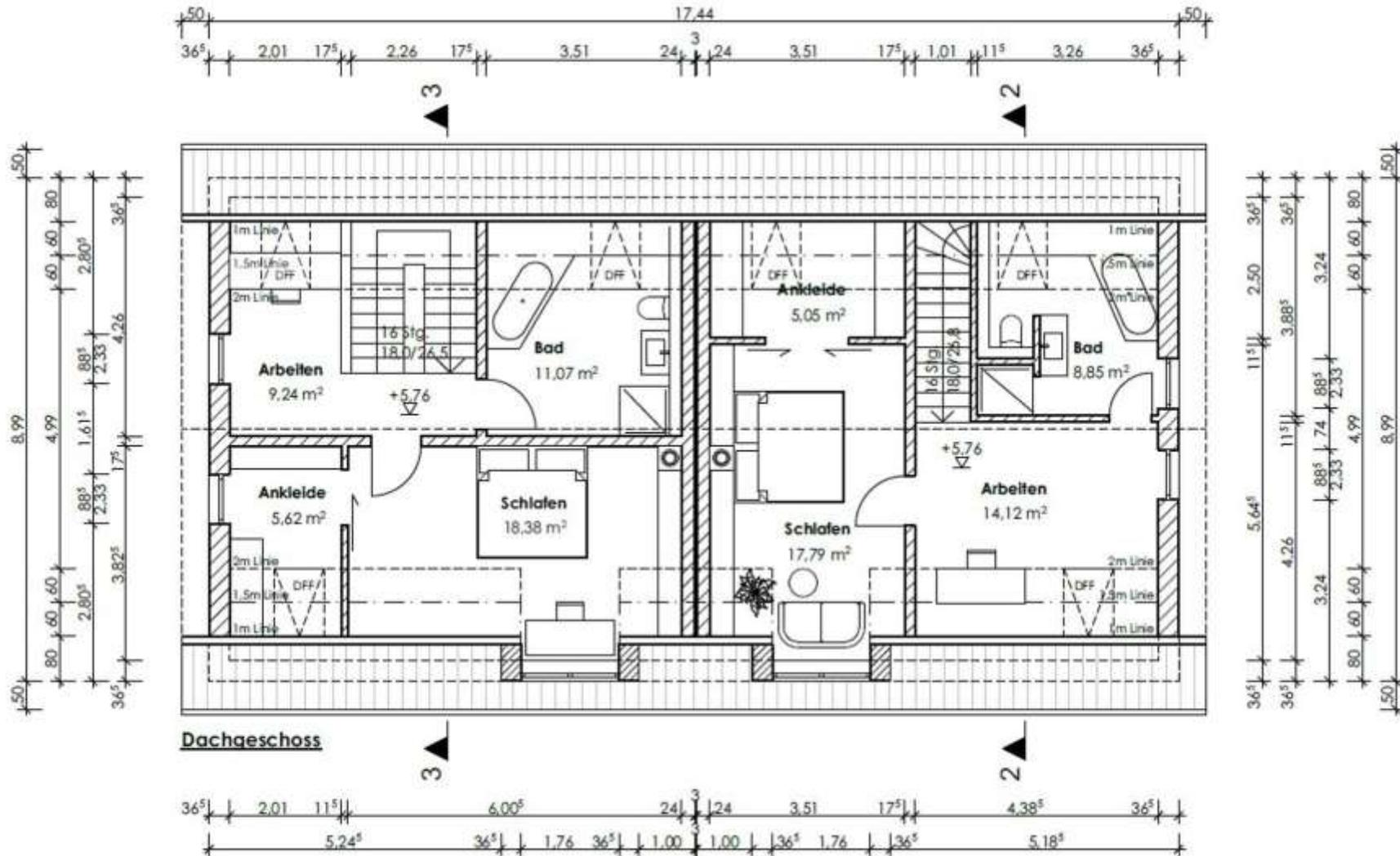
Haus 2\_3\_EG



Haus 2\_3\_OG



Haus 2\_3\_DG



Haus 2\_3\_UG

