

Exposé

Wohnung in Altenerding

Attraktive 3-Zimmer Whg. mit Garage (optional) und Westbalkon in Altenerding zu verk. - bezugsfrei



Objekt-Nr. OM-370159

Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Alena Angert
Telefon: 01511 1222754

Danzigerstraße 3
85435 Altenerding
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968
Etagen	4
Zimmer	3,00
Wohnfläche	65,22 m²
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €
Hausgeld mtl.	215 €

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Garagen	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Helle und attraktive Etagenwohnung mit überdachten Westbalkon, der gerade ansprechend saniert wurde.
- 2. Etage einer sehr gepflegten Wohnanlage in der Parksiedlung.
- Zugang zum Balkon vom Wohnzimmer.
- Auch das Schlafzimmer hat ein Fenster zum Balkon.
- Letzte Modernisierung: 2013.
- Ab 2024 wurde die gesamte Wohnanlage an die klimaneutrale und sehr kostengünstige Fernwärmeversorgung durch Geothermie angeschlossen.

Ausstattung

- Badezimmer sowie Küche sind hell gefliest und haben Fenster zur Ostseite.
- Das Kinderzimmer ist ebenfalls zur Ostseite ausgerichtet.
- Das Wohnzimmer ist mit wertigem Parkett ausgestattet.
- Im Flur, Kinderzimmer und Schlafzimmer wurden 2013 hochwertige Design-Vinylböden verlegt.
- Das hell geflieste Tageslichtbad ist mit Badewanne, Waschbecken mit beleuchtetem Ober- und Unterschrank inklusive Spiegel sowie WC ausgestattet.
- Neuwertige Einbauküche mit Kühl-Gefrierkombi vorhanden.
- Schnelles Internet über Glasfaseranschluss vorhanden.

Ausstattung im Haus:

- Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage mit neuem Sektionaltor.
- Ein Wasch- und Trockenraum mit eigenem Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist auch vorhanden.
- Ein eigener Keller mit Fenster komplettiert diese Wohnung.
- Zusätzlich steht für die Hausgemeinschaft auch ein eigener Fahrradkeller zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Für Kapitalanleger kann die Wohnung ab 01.11.2025 auf Wunsch auch attraktiv neu vermietet übergeben werden - für Eigennutzer wäre sie jedoch bereits jetzt frei.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Lage

- 85435 Erding, Danziger Straße 3.
- Im sehr grünen und begehrten Stadtteil Altenerding.
- Dort in der schönen Parksiedlung in ganz ruhiger Lage.
- Nur ca. 950 m zum S-Bahnhof Altenerding mit rascher Anbindung nach München und dem gesamten MVV-Netz München - S2.
- Ganz nahe sind auch mehrere Bus-Linien.
- In unmittelbarer Nähe des Klinikums und eines reizenden Parks.
- Kindergärten, Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Kino, Freibad, Therme Erding und das malerische Zentrum sind rasch fußläufig zu erreichen.
- Der Münchener Flughafen im Erdinger Moos ist nur minimale 14 km entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Diele



Abstellraum

Exposé - Galerie

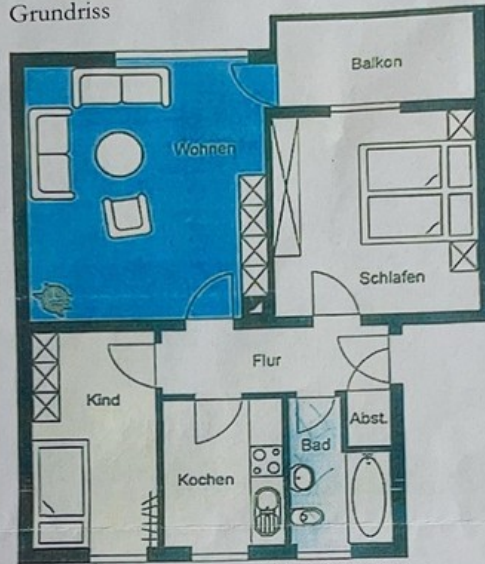


Einzelgarage

Exposé - Grundrisse

ETW Erding

Grundriss



Nicht maßstabsgetreu

Wohnflächenaufstellung (ca. Werte in qm):

• Wohnen	21,96
• Schlafen	15,20
• Kind	9,69
• Kochen	6,60
• Bad	4,60
• Flur	5,09
• Abstellraum	0,88

Gesamtfläche	64,02
--------------	-------

abzgl. 3% Putz (-1,92qm)	62,10
--------------------------	-------

Zzgl. Balkon (50% von 6,24qm)	3,12
-------------------------------	------

Gesamtwohnfläche	65,22
-------------------------	--------------