

# 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	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,22 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	215 €	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/(m <sup>2</sup> a)
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

