

Investieren mit Weitblick: Gepflegte Dachgeschosswohnung mit idealer Aufteilung, **NEUBAU! WE 22**



Blumenweg 1
85435 Erding
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Wohnung
Preis	314.160 €
Käuferprovision	1 %
Zimmer	2
Wohnfläche ca.	40,80 m ²
Etage	2. OG
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Parkplätze	1
Stellplatz-Preis	25.000 €
Stellplatztyp	Tiefgarage
Objektzustand	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	Ende 2027
Bodenbelag	Vinylboden, Fliesen
Keller	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Bad	Dusche, Fenster

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	3 Min.
------------------------------------	--------

Fahrzeit nächste Autobahn	14 Min.
---------------------------	---------

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	48 Min.
--------------------------------	---------

Fahrzeit nächster Flughafen	14 Min.
-----------------------------	---------

Baujahr ca.	2027
-------------	------

Heizungsart	Wärmepumpe
-------------	------------

Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
----------------------------	----------------

Beschreibung

Helle Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss – modernes Wohnen unterm Dach mit viel Licht und Charme!

In einem gepflegten 8-Parteien-Neubau erwartet Sie diese charmante Dachgeschosswohnung, die mit durchdachtem Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und gemütlichem Wohnflair überzeugt – ideal für Singles oder Paare und eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger.

Durchdachte Raumaufteilung & moderner Wohnkomfort:

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen gemeinschaftlich genutzten Eingangsbereich mit Außentreppe, der den modernen Charakter des Hauses unterstreicht.

Beim Betreten empfängt Sie ein kleiner Flur, der als reine Diele funktional gestaltet ist.

Der offene Wohn- und Schlafbereich ist mit einer großzügigen Gaube mit großem Gaubenfenster ausgestattet und sorgt für viel Tageslicht und ein freundliches, luftiges Ambiente.

Der Küchen- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet Platz für eine Einbauküche nach Ihren Vorstellungen. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls hier, praktisch integriert im Küchenbereich. Ein Essplatz kann hier ebenso untergebracht werden, sodass Kochen und Essen in einem einladenden Bereich zusammenfinden. Große bodentiefe Fenster und eine Glasfront durchfluten den Wohnraum mit Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Der direkte Zugang auf den Balkon der nach Süden ausgerichtet ist macht diesen Bereich zum idealen Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit einer bodenebenen Dusche, WC, Waschtisch sowie einem Fenster für natürliche Belüftung und viel Tageslicht.

Pluspunkte der Wohnung:

- Neubau in moderner Architektur
- Südbalkon
- Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern
- Offene Raumgestaltung mit individuell möglicher Küchengestaltung
- Badezimmer mit Tageslicht und Dusche
- Kellerabteil im Untergeschoss
- 1 Tiefgaragenstellplatz

Diese Wohnung verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Lage in einem ruhigen, dennoch gut angebundenen Wohnumfeld.

Fazit:

Wohnen unterm Dach mit Wohlfühlatmosphäre – diese moderne Dachgeschosswohnung kombiniert durchdachtes Design, viel Licht und gemütlichen Wohnkomfort. Ideal als Kapitalanlage für ein charmantes Zuhause für ihre Mieter!

Ausstattung

Die modernen Wohnungen überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Energiekonzept:

- Massivbauweise für beste Langlebigkeit und hohen Wohnkomfort
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Modernes Lüftungskonzept mit Nachströmöffnungen in Rollladenkästen oder Außenwänden

Komfort und Wohnqualität:

- Hochwertige Fliesen- und Vinylböden (mit attraktiven Auswahlmöglichkeiten)
- Fußbodenheizung in den Wohn- und Schlafräumen für angenehme Wärme
- Zusätzliche Badheizkörper für ein behagliches Klima in den Badezimmer - Räumen
- Lichtdurchflutete Räume dank großzügiger Fensterflächen
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon oder Garten
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- Starkstromanschluss in der Küche für flexible Planung
- Sprechanlage für mehr Sicherheit
- Innentüren mit CPL-Beschichtung in Buche oder Weiß, inklusive Edelstahl-Drückergarnituren
- Moderne Raffstores/Rollläden bieten Komfort und Privatsphäre
- Fertigteilbalkone mit Balkongeländern

Park- und Abstellmöglichkeiten:

- Tiefgaragenstellplatz für Ihr Fahrzeug
- Fahrradstellplätze für zusätzliche Flexibilität
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Hinweis: Eine Einbauküche ist nicht im Lieferumfang enthalten und kann individuell nach eigenen Wünschen geplant werden!

Gerne senden wir Ihnen auch die ausführliche Baubeschreibung zu!

Lage

Willkommen in Langengeisling, einem der beliebtesten Wohnviertel der Großen Kreisstadt Erding. Der Blumenweg 1 überzeugt durch seine stadtnahe und gepflegte Wohnlage mit idealer Mischung aus ländlichem Charme und stadtnaher Infrastruktur.

Hier wohnen Sie in einer freundlichen Nachbarschaft, umgeben von Grün und mit hoher Lebensqualität – perfekt für Paare, Singles oder Senioren, die ein entspanntes Umfeld mit guter Anbindung suchen.

Verkehrsanbindung – gut vernetzt & schnell in der Stadt:

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Bushaltestelle mit direkten Verbindungen nach Erding und zur S-Bahnlinie S2 – die Sie in ca. 45 Minuten von Erding aus ins Zentrum von München bringt.

Das Stadtzentrum von Erding ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an die B388 und die A94 sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung München, Flughafen und Autobahnnetz.

Der Flughafen München ist in ca. 20 Autominuten erreichbar – ideal für Berufspendler oder Vielreisende.

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur – Alles in greifbarer Nähe:

In der direkten Umgebung und im Stadtgebiet Erding finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Cafés, Restaurants und Fitnessstudios.

Große Einkaufszentren und Fachmärkte sind schnell erreichbar – für bequemes Einkaufen ganz nach Ihrem Bedarf.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in bequemer Reichweite.

Freizeit & Naherholung – Natur genießen direkt vor der Tür:

Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Feldwege, kleine Wälder und der nahe gelegene Stadtpark sowie der Kronthaler Weiher bieten Erholung in der Natur – direkt vor der Haustür.

In wenigen Minuten erreichen Sie zudem die bekannte Therme Erding – Europas größte Therme – mit Wellness, Sauna, Wellenbad und Rutschenparadies.

Auch kulturell und kulinarisch hat Erding viel zu bieten: von gemütlichen Biergärten über traditionelle Veranstaltungen bis hin zu modernen Events.

Fazit – Wohnqualität mit Perspektive:

Der Blumenweg 1 in Langengeisling bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: Eine gute Lage mit hohem Erholungswert, kombiniert mit bester Anbindung und umfassender Infrastruktur. Ob als neues Zuhause oder als wertstabile Kapitalanlage – hier investieren Sie in eine der begehrtesten Wohnlagen im Erdinger Raum.

Sonstiges

Projektbeschreibung, Blumenweg 1 in 85435 Langengeisling:

Neubauprojekt in begehrter Lage – stilvolle Wohnungen als renditestarke Kapitalanlage!

In diesem hochwertigen Neubauprojekt entstehen insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit durchdachten Grundrissen und moderner Architektur. Die ersten zwei Häuser sind bereits verkauft – sichern Sie sich jetzt Ihre Wohnung in den Häusern 2 und 3!

Die Wohnungsgrößen reichen von kompakten 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 40,8 m² bis zu größeren 55,3 m² Einheiten. Dabei haben Sie die Wahl zwischen:

- Erdgeschosswohnungen mit eigenem Garten
- Obergeschosswohnungen mit Süd - Balkon
- Dachgeschosswohnungen mit Dachterrasse und besonderem Flair

Der Baubeginn ist im September 2025 erfolgt, die Fertigstellung bis Ende 2027 vorgesehen.

Mit der Sellmeier GmbH aus Erding steht Ihnen ein erfahrener Bauträger zur Seite, der seit 30 Jahren erfolgreich Wohnprojekte mit höchsten Ansprüchen an Qualität, Nachhaltigkeit und Ästhetik realisiert. Das Unternehmen ist in der Region für seine zuverlässige Bauweise und die enge Zusammenarbeit mit bewährten regionalen Handwerksbetrieben bekannt. Im Mittelpunkt stehen dabei stets die Wünsche der Kunden – verbunden mit einem klaren Fokus auf Langlebigkeit, Energieeffizienz und eine hochwertige Ausführung.

Profitieren Sie zusätzlich vom KfW-Programm 296: Mit einem Kreditvolumen von bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit und besonders attraktiven Zinskonditionen von 0,01 % effektivem Jahreszins bei einer Zinsbindung von bis zu 10 Jahren wird Ihre Investition noch rentabler und langfristig wertbeständig. (Stand: Oktober 2025)

Dieses Neubauprojekt überzeugt als wertbeständige Kapitalanlage in gefragter Lage – ideal für Investoren, die auf nachhaltige Rendite und stabile Vermögensentwicklung setzen.



Außenansicht



Außenansicht



Schlafen

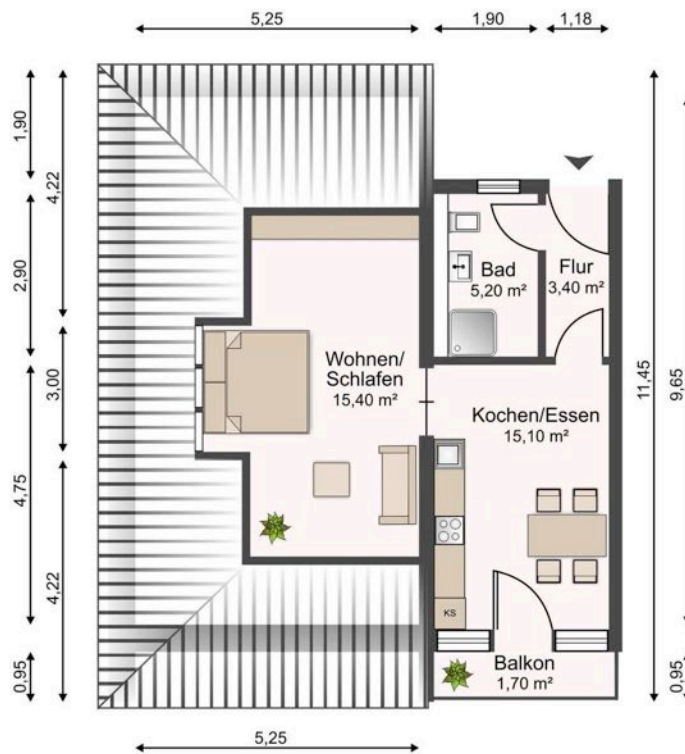


Wohnen



Badezimmer

Grundriss WE22



Ihre Ansprechpartnerin

Veronika Baumgartner

VID Immobilien GmbH

Am Wasserturm 2

85435 Erding

Telefon: 08122/979961

Homepage: www.vid-immobilien.de

E-Mail: veronika.baumgartner@vid-immobilien.de