

# Ruhige 3 Zi.-Eigentumswohnung mit Balkon und großzügiger überdachter Süd-Terrasse+ Wintergarten in 84435 Lengdorf Lkr. Erding



**Objekt Nr. 4221**

**Wohn- und  
Nutzfläche:**

**insgesamt ca. 152,48 m<sup>2</sup>**

Die Wohnfläche beträgt 75,55 m<sup>2</sup> + Wintergarten 29,60 m<sup>2</sup> + Balkon 14,99 m<sup>2</sup> + Terrasse 32,34 m<sup>2</sup>

**Baujahr:**

ca. 1960

**Beschreibung:**

Die 3 Zi.-Eigentumswohnung (Nr. 4) befindet sich in der 1. Etage eines 3-geschossigen, kleinen Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten (ehemalige Mühle). Sämtliche Zimmer sind vom Flur aus zu begehen. Der Balkon ist von 1 Zimmer und der Küche aus zu erreichen. Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer haben Zugang zum großen Wintergarten (beheizbar) mit anschließender Terrasse Richtung Süden, welche zum Entspannen einlädt. Die Zimmer sind mit Laminatböden verlegt. 2 Kellerräume (Nr. 4) gehören zu der Wohnung, ebenso ein Stellplatz Nr. 4 im Freien. Als Gemeinschaftsraum steht Ihnen ein Trockenraum zur Verfügung. Um sich einen modernen Wohnkomfort zu schaffen, werden Modernisierungsmaßnahmen empfohlen.

**Lage:**

Lengdorf ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Landkreis Erding in der reizvollen Hügellandschaft des oberen Isentals. Die gute Infrastruktur und das traditionelle Kulturleben, mit Unterstützung der Vereine, tragen dazu bei, dass man sich in Lengdorf richtig wohlfühlen muss. Für viele Neubürger ist Lengdorf bereits eine lebens- und liebenswerte Heimat geworden. Lengdorf ist im ÖPNV-Busnetz des Landkreises Erding eingebunden und liegt im Kreuzungspunkt der geplanten Bahnstrecke Flughafen München – Mühldorf und der Bahnlinie München–Mühldorf. Der Gemeindebereich liegt im nicht durch Fluglärm belasteten Bereich des Landkreises Erding.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

**Bezug:** sofort beziehbar

**Gesamtkaufpreis:** € 199.000,-- inkl. 1 Stellplatz im Freien

**Wohngeld:** mtl. ca. € 130,00 inkl. Heizung/Warmwasser

**Energie:** **Ausweistyp:** Verbrauch, **Endenergieverbrauch:** 158,00 kWh, Warmwasser ist enthalten, **Energieträger:** Öl, **Baujahr Anlagentechnik:** 1980

**Besichtigung:** nach Terminvereinbarung




Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben des Verkäufers. Die Vermittlung, bzw. der Nachweis des Objektes ist provisionspflichtig. Die zu zahlende Provision beträgt für den Käufer 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis, fällig und zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Provision. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

# Der Grundriss



**Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu!**  
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)