Erding / Altenerding

Ihr neuer Unternehmensstandort – mitten in Altenerding, wo Ideen zum Erfolg werden

Objektnummer: 25185010

KAUFPREIS: 398.000 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Auf einen Blick

Objektnummer	25185010
Zimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	398.000 EUR
Büro/Praxen	Praxisfläche
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 101 m²
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 101 m²

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	25.07.2028

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	93.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Die Immobilie

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Die Immobilie

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Die Immobilie

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Die Immobilie

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Ein erster Eindruck

Willkommen an einem Ort, der nicht nur Raum, sondern echte Möglichkeiten bietet. Diese repräsentative Gewerbeeinheit mit ca.?101,4?m² im Erdgeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1990 ist ein Platz, an dem Visionen Wirklichkeit werden. 2016 umfassend saniert, präsentiert sich die Fläche in einem modernen und einladenden Ambiente – bereit für Ihren Start oder den nächsten großen Schritt Ihres Unternehmens.

Der hochwertige Vinylboden erfüllt nicht nur höchste Hygieneansprüche, sondern sorgt auch für ein professionelles, stilvolles Erscheinungsbild – perfekt für Praxisräume, Dienstleister oder hochwertige Verkaufsflächen. Energiesparende, helle LED-Beleuchtung sorgt für ein angenehmes Arbeits- und Kundenumfeld. Im Boden des Verkaufsraums sind zudem Stromanschlüsse unter Abdeckungen integriert, sodass Sie Ihre Raumgestaltung flexibel an Ihre betrieblichen Abläufe anpassen können. Ein frisch renovierter Waschraum/WC ergänzt die Ausstattung.

Zum Gebäude gehören insgesamt 72 Wohnungen, eine Hausmeisterwohnung, eine Tiefgarage mit 80?Kfz-Einzelstellplätzen, ein Autowaschplatz, ein Geräteraum für den Hausmeister sowie zwei Abstellflächen für Motorräder oder Mopeds. Zusätzlich profitieren Sie von einem ca.?16?m² großen, trockenen Kellerraum mit 2,42?m Deckenhöhe sowie vier exklusiven Außenstellplätzen direkt vor Ihrem Eingang – ein unschätzbarer Vorteil für Kunden und Mitarbeiter. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Preis inbegriffen.

Eingebettet in ein lebendiges Wohngebiet, umgeben von Kindergärten, Schulen und ohne direkte Konkurrenz im Bereich Gastronomie und Einzelhandel, ist dieser Standort prädestiniert für neue Konzepte. Die ausgezeichnete Anbindung an Bus (3?Min. Fußweg) und S?Bahn (15?Min. Fußweg) rundet das Angebot ab.

Nutzen Sie die Chance, sich in Altenerding eine Adresse zu sichern, die Ihren Ideen Sichtbarkeit, Erreichbarkeit und Wachstumspotenzial verleiht.

Einen ersten Einblick erhalten Sie über unseren virtuellen Rundgang: https://tinyurl.com/EDKaWa1

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Ausstattung und Details

*** Küche**
*** geräumiger, gemauerter Keller mit Stromanschluss und Sicherheitstüre aus Stahl**
*** 4 Kundenparkplätze**
*** Abstellraum/Archiv**
*** WC**
*** Podest (für Waschplätze)**
*** strapazierfähiger Vinylboden**
*** sparsame LED-Beleuchtung**
*** Stromanschlüsse im Fußboden**
*** Einbauschrank**
*** Tiefgaragenstellplatz Nr. 1**

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Alles zum Standort

Erding bietet Gründern und Unternehmern eine außergewöhnlich attraktive Kombination aus wirtschaftlicher Stärke, zentraler Lage und hervorragender Infrastruktur. Die Stadt liegt nur rund 30?Kilometer nordöstlich von München und in unmittelbarer Nähe zum Flughafen, was schnelle nationale wie internationale Verbindungen garantiert. Die verkehrliche Anbindung über S?Bahn, Buslinien, Bundesstraßen und die Flughafentangente Ost sorgt für beste Erreichbarkeit – sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter.

Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen, Schulen und Kindergärten, wodurch eine stetige Kundenfrequenz entsteht. In fußläufiger und kurzer Fahrdistanz befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Gleichzeitig ist der Standort weitgehend frei von direkter Konkurrenz in vielen Branchen, was für neue Konzepte zusätzliche Marktchancen eröffnet.

Kurzum: Dieser Standort kombiniert Kundennähe, Erreichbarkeit und Zukunftspotenzial – ideale Voraussetzungen für Unternehmer, die hier ihre Visionen erfolgreich umsetzen wollen.

Objektnummer: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com