

Erding

Solide 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Erding

Objektnummer: 26185012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,56 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

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

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------------|--------------------------------|--------------------|---|
| Objektnummer | 26185012 | Kaufpreis | 385.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 67,56 m² | Wohnung | Etagenwohnung |
| Etage | 2 | Provision | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 3 | | |
| Schlafzimmer | 2 | | |
| Badezimmer | 1 | Bauweise | Massiv |
| Baujahr | 1958 | Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergieverbrauch | 98.60 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 12.05.2034 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1958 |

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Die Immobilie



Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Die Immobilie



Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Die Immobilie



Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer wertstabilen Kapitalanlage in Erding. Diese charmante 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1958. Das Objekt besticht durch eine gelungene Kombination aus solidem Baujahr und umfassender Modernisierung: Erst im Jahr 2025 wurde ein Fenster getauscht und komplett neu gestrichen. Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m² bietet sie ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Die intelligente Raumaufteilung umfasst drei helle Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer und ein großzügiger Wohnbereich. Ein besonderes Highlight ist die einladende Loggia, die zum Entspannen im Freien einlädt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein separates Kellerabteil sorgt zudem für praktischen Stauraum außerhalb der Wohnfläche.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Die vertraglich vereinbarte Kaltmiete beträgt 1.050,00 EUR pro Monat, ergänzt um eine Betriebskostenvorauszahlung von 240,00 EUR, was zu einer Gesamtmiete von 1.290,00 EUR führt.

Für langfristige Planungssicherheit sorgt eine vereinbarte Staffelmiete, die sich ab August 2027 jährlich um moderate Beträge erhöht.

- 01.08.2027 erhöht sich um 31,50 € auf 1.081,50 €
- 01.08.2028 erhöht sich um 32,45 € auf 1.113,95 €
- 01.08.2029 erhöht sich um 33,43 € auf 1.147,37 €
- 01.08.2030 erhöht sich um 34,42 € auf 1.181,79 €
- 01.08.2031 erhöht sich um 35,45 € auf 1.217,24 €

Die Mietsicherheit wurde auf 3.150,00 EUR festgesetzt.

Das Hausgeld beträgt derzeit 369 € davon sind 101,65€ für Erhaltungsrücklagen und 267,35€ für die Vorschüsse zur Kostendeckung.

Die Rücklagen der WEG betragen zum 31.12.2024 ca. 147.000€.

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Ausstattung und Details

Diele / Flur

- * Parkett
- * kleiner Einbauschränk

Wohnzimmer

- * Parkett
- * große Fenster
- * Zugang zur Loggia (Südseite)

Schlafzimmer

- * Parkett

Kinderzimmer / Büro

- * Parkett

Bad

- * weiß gefliest
- * Badewanne
- * beheizter Handtuchhalter

Küche

- * Fenster
- * hell gefliest
- * Waschmaschinen-Anschluss

Sonstiges

- * Kellerabteil mit Stromanschluss
- * Fahrradkeller
- * Trockenraum
- * Kabel-TV-Anschluss
- * DSL verfügbar

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Alles zum Standort

Die Herzogstadt Erding besticht durch ihre strategische Lage ca. 30 km nordöstlich der Landeshauptstadt München und die Pendlerfreundliche Lage durch unmittelbare S-Bahn-Nähe. Hier genießen Sie eine erstklassige Infrastruktur: Von sämtlichen Schulformen und Kindergärten über eine umfassende medizinische Versorgung (Ärzte & Klinikum) bis hin zu vielfältigen Ämtern und Behörden ist alles vor Ort. .

Kürzeste Wege für maximale Flexibilität:

München Zentrum: ca. 35 Min.

Messe München: ca. 25 Min.

Flughafen München: ca. 15 Min.

Therme Erding: nur 5 Min.

Dank der S-Bahn-Linie S2 (Taktung alle 20 bzw. 40 Minuten) sind Sie perfekt an den Großraum München angebunden. Zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten runden das Profil dieses attraktiven Standorts ab.

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

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