

Erding

Solide 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Erding

Property ID: 26185012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,56 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26185012 - 85435 Erding

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26185012 - 85435 Erding

At a glance

Property ID	26185012	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 67,56 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Modernised
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1958		

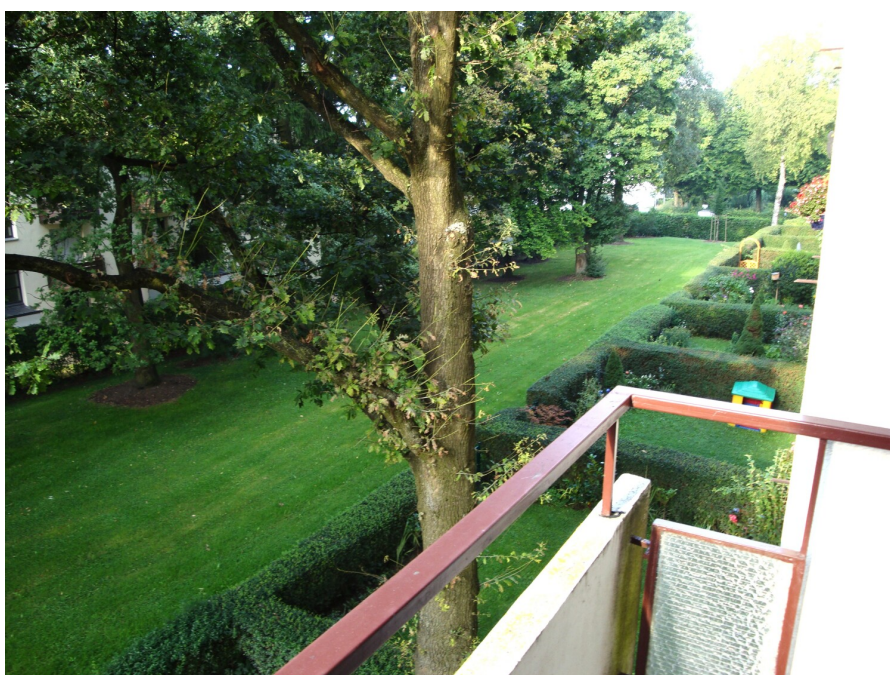
Property ID: 26185012 - 85435 Erding

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	98.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	12.05.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 26185012 - 85435 Erding

The property



Property ID: 26185012 - 85435 Erding

The property



Property ID: 26185012 - 85435 Erding

The property



Property ID: 26185012 - 85435 Erding

A first impression

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€.

Property ID: 26185012 - 85435 Erding

Details of amenities

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

Property ID: 26185012 - 85435 Erding

All about the location

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.

Property ID: 26185012 - 85435 Erding

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com