

**Erding / Altenerding**

Su nueva ubicación empresarial: justo en el corazón de Altenerding, donde las ideas se convierten en éxito

**Número de propiedad: 25185010**



**PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • HABITACIONES: 2**

**Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding**

## De un vistazo

|                      |  |                                |  |
|----------------------|--|--------------------------------|--|
| Número de propiedad  | 25185010   | Precio de compra               | 398.000 EUR  |
| Habitaciones         | 2  | Oficina/ despacho              | Área destinada a despachos   |
| Año de construcción  | 1990   | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo | Espacio total                  | ca. 101 m <sup>2</sup>   |
|                      |  | Modernización / Rehabilitación | 2016   |
|                      |  | Estado de la propiedad         | cuidado  |
|                      |  | Método de construcción         | Sólido   |

Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

## Datos energéticos

|                                     |                    |   |                            |
|-------------------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero | Certificado energético                              | Certificado energético     |
| Certificado energético válido hasta | 25.07.2028         | Demanda de energía final                            | 93.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                                     |                    | Clase de eficiencia energética                      | C                          |
|                                     |                    | Año de construcción según el certificado energético | 1990                       |

Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

## La propiedad



Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

## La propiedad



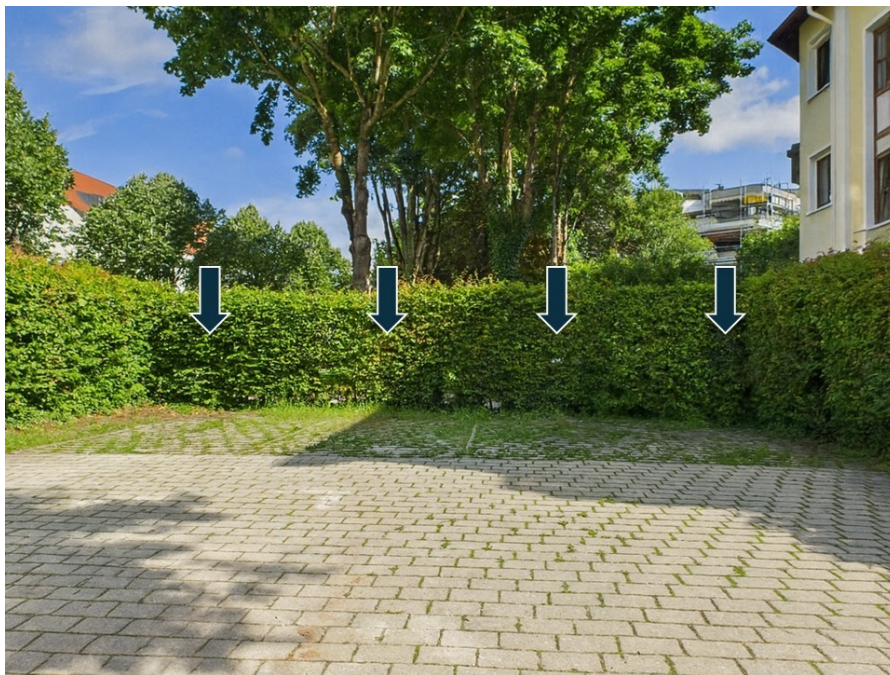
Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

## La propiedad



Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

## La propiedad



Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding**

## Una primera impresión

Willkommen an einem Ort, der nicht nur Raum, sondern echte Möglichkeiten bietet. Diese repräsentative Gewerbeeinheit mit ca. 101,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen, trockenen Kellerraum mit 2,42 m Deckenhöhe sowie vier exklusiven Außenstellplätzen direkt vor Ihrem Eingang – ein unschätzbare 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>

**Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding**

## Detalles de los servicios

- \* 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
- \* Einbauschränk
- \* Tiefgaragenstellplatz Nr. 1

**Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.7.2028.

Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Número de propiedad: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: [freising@von-poll.com](mailto:freising@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)