

**Erding**

# **Solide 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Erding**

**CODE DU BIEN: 26185012**



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

**PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26185012</b>
Surface habitable	<b>ca. 67,56 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>2</b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1958</b>

Prix d'achat	<b>385.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Modernisé</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation finale d'énergie	<b>98.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.05.2034</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1958</b>

CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding**

## Une première 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 m<sup>2</sup> 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€.

**CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding**

## **Détails des commodités**

### **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

**CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26185012 - 85435 Erding**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Bernd Strohmeier**

---

**General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising**

**Tel.: +49 8161 14 016-0**

**E-Mail: freising@von-poll.com**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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