

**Erding**

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

**Codice oggetto: 26185012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,56 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26185012</b>
Superficie netta	<b>ca. 67,56 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1958</b>

Prezzo d'acquisto	<b>385.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding

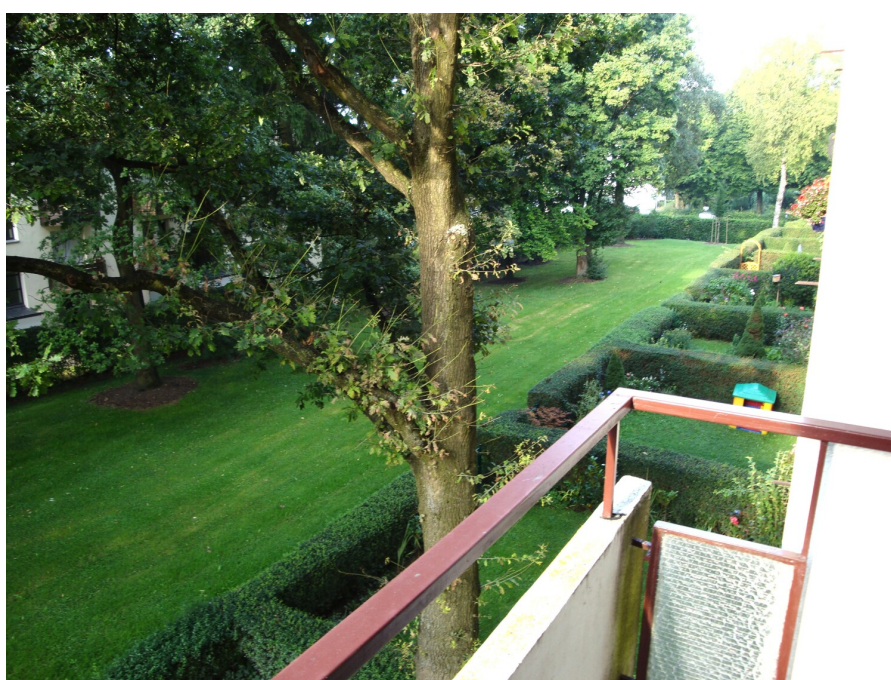
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.05.2034</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>98.60 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1958</b>

Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding

## La proprietà



Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding

## La proprietà



Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding

## La proprietà



**Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding**

## Una prima impressione

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€.

**Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding**

## **Dettagli dei servizi**

### **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

**Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26185012 - 85435 Erding**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Bernd Strohmeier**

---

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

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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