

**Erding**

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

*Número da propriedade: 26185012*



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

**PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 67,56 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26185012	Preço de compra	385.000 EUR
Área	ca. 67,56 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1958		

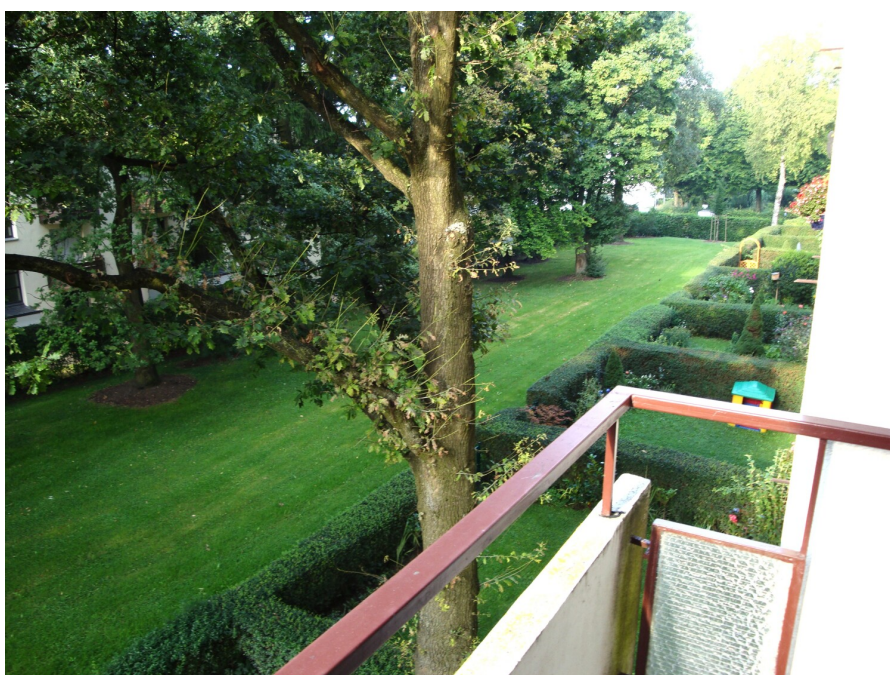
Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento central</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Fonte de Energia	<b>Remoto</b>	Consumo final de energia	<b>98.60 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>12.05.2034</b>	Classificação energética	<b>C</b>
Aquecimento	<b>Aquecimento urbano</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1958</b>

Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding

## O imóvel



Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding

## O imóvel



Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding

## O imóvel



**Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding**

## Uma primeira impressão

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€.

**Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding**

## **Detalhes do equipamento**

### **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

**Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26185012 - 85435 Erding**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Bernd Strohmeier**

---

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

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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