Erding / Altenerding

Their new company location – right in the heart of Altenerding, where ideas become success

Property ID: 25185010



PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • ROOMS: 2

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

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

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

At a glance

Property ID	25185010
Rooms	2
Year of construction	1990
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	398.000 EUR
Office/Professional practice	Surgery space
Provision	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 101 m²
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Office space	ca. 101 m²

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Energy Data

Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	25.07.2028

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	93 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

The property





Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

The property





Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

The property





Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

The property



Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

A first impression

Willkommen an einem Ort, der nicht nur Raum, sondern echte Möglichkeiten bietet. Diese repräsentative Gewerbeeinheit mit ca. 101,4 m² 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 m² großen, trockenen Kellerraum mit 2,42 m Deckenhöhe sowie vier exklusiven Außenstellplätzen direkt vor Ihrem Eingang – ein unschätzbarer 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

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Details of amenities

* 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
* Einbauschrank
* Tiefgaragenstellplatz Nr. 1

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

All about the location

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.

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.7.2028.
Endenergiebedarf beträgt 93.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

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