Erding / Altenerding

# La loro nuova sede aziendale: proprio nel cuore di Altenerding, dove le idee diventano successo

*Codice oggetto: 25185010*



PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • VANI: 2

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding


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

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25185010 |
| Vani | 2 |
| Anno di costruzione | 1990 |
| Garage/Posto auto | 4 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 398.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale | ca. 101 m² |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Spazio per uffici | ca. 101 m² |

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.07.2028 |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 93 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990 |

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# La proprietà





Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# La proprietà





Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# La proprietà





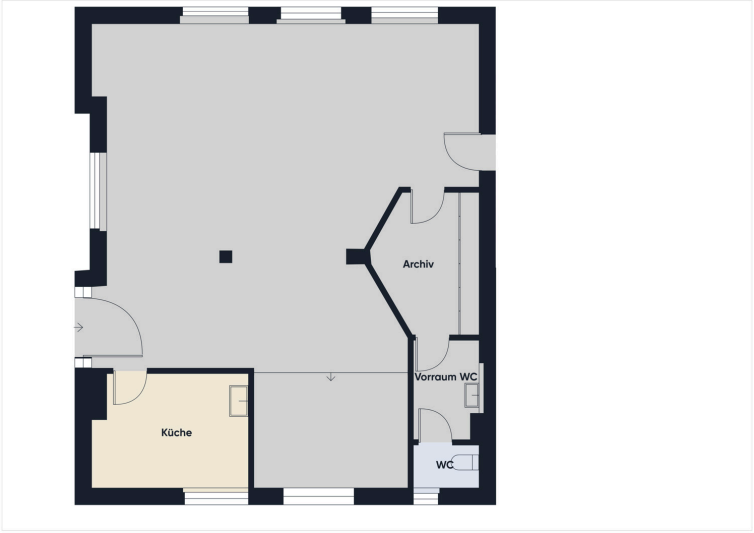
Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# La proprietà



Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# Planimetrie




Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# Una prima impressione

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

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# Dettagli dei servizi

* 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

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25185010 - 85435 Erding / Altenerding

# 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