Erding

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in Erding mit langfristiger Perspektive

Objektnummer: 26185012



KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67.56 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Auf einen Blick

Objektnummer	26185012
Wohnfläche	ca. 67.56 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1958

Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	98.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Die Immobilie





Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Die Immobilie





Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Die Immobilie





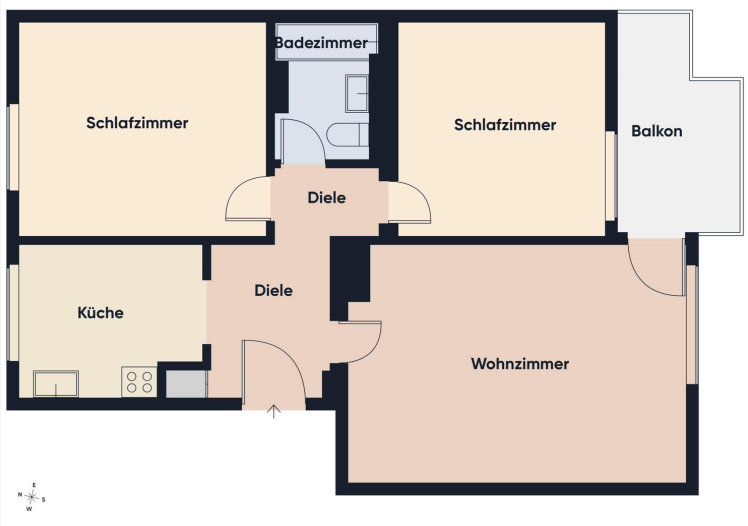
Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Die Immobilie



Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Ein erster Eindruck

Diese 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1958 bietet eine interessante Kombination aus laufenden Mieteinnahmen und langfristiger Nutzungsperspektive. Auf ca. 68 m² Wohnfläche erwartet Sie ein bewährter, gut nutzbarer Grundriss mit drei hellen Zimmern – passend für Paare, kleine Familien oder Singles.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ergänzend steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2025 wurde ein Fenster erneuert und die Wohnung vollständig neu gestrichen.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und eignet sich damit besonders für Käufer, die ihr Immobilienvermögen langfristig aufbauen möchten.

Die aktuell vereinbarte monatliche Kaltmiete beträgt 1.050 €. Bei einem Kaufpreis von 340.000 € entspricht dies einer anfänglichen Bruttomietrendite von rund 3,7 %.

Zusätzliche Planungssicherheit bietet die bereits mietvertraglich vereinbarte Staffelmiete. Ab August 2027 erhöht sich die Kaltmiete jährlich in festgelegten Schritten:

ab 01.08.2027 auf 1.081,50 €
ab 01.08.2028 auf 1.113,95 €
ab 01.08.2029 auf 1.147,37 €
ab 01.08.2030 auf 1.181,79 €
ab 01.08.2031 auf 1.217,24 €

Damit entwickelt sich die Bruttomietrendite – bezogen auf den heutigen Kaufpreis – bis 2031 auf etwas über 4 %. Die Mietentwicklung ist somit bereits heute vertraglich nachvollziehbar und nicht erst von einer zukünftigen Neuvermietung abhängig.

Die vereinbarte Mietsicherheit beträgt 3.150 €.

Auch für langfristig planende Eigennutzer interessant

Nicht jeder Immobilienkauf muss mit dem sofortigen Einzug beginnen. Die Wohnung kann daher auch für Käufer interessant sein, die heute Eigentum in Erding erwerben

und sich langfristig eine eigene Nutzungsperspektive offenhalten möchten.

Die klassische 3-Zimmer-Aufteilung, ca. 68 m² Wohnfläche und die Loggia machen die Wohnung grundsätzlich auch für eine spätere Eigennutzung attraktiv. Eine solche Nutzung richtet sich selbstverständlich nach den jeweiligen mietvertraglichen und gesetzlichen Voraussetzungen.

Eigentümergemeinschaft und laufende Kosten

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 369 €. Davon entfallen 101,65 € auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage und 267,35 € auf die laufenden Vorschüsse zur Kostendeckung.

Zum 31.12.2024 verfügte die Wohnungseigentümergemeinschaft über eine Erhaltungsrücklage von insgesamt rund 147.000 €.

Damit richtet sich das Angebot insbesondere an Käufer, die nicht auf kurzfristige Effekte setzen, sondern eine Immobilie in Erding als langfristigen Baustein ihres Vermögens oder ihrer eigenen Wohnplanung betrachten.

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Ausstattung und Details

Diele / Flur
* Parkett
* kleiner Einbauschrank
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

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26185012 - 85435 Erding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com