

Moosburg a. d. Isar

# Attraktive Kapitalanlage – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Moosburg

Objektnummer: 25085066

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085066	Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73,36 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973	Modernisierung / Sanierung	2022
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 73 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2028	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN




Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
REALESTATE  
TOP-MAKLER LANDSHUT  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Suchmaschinen-Ranking  
#2025  
VON POLL IMMOBILIEN

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

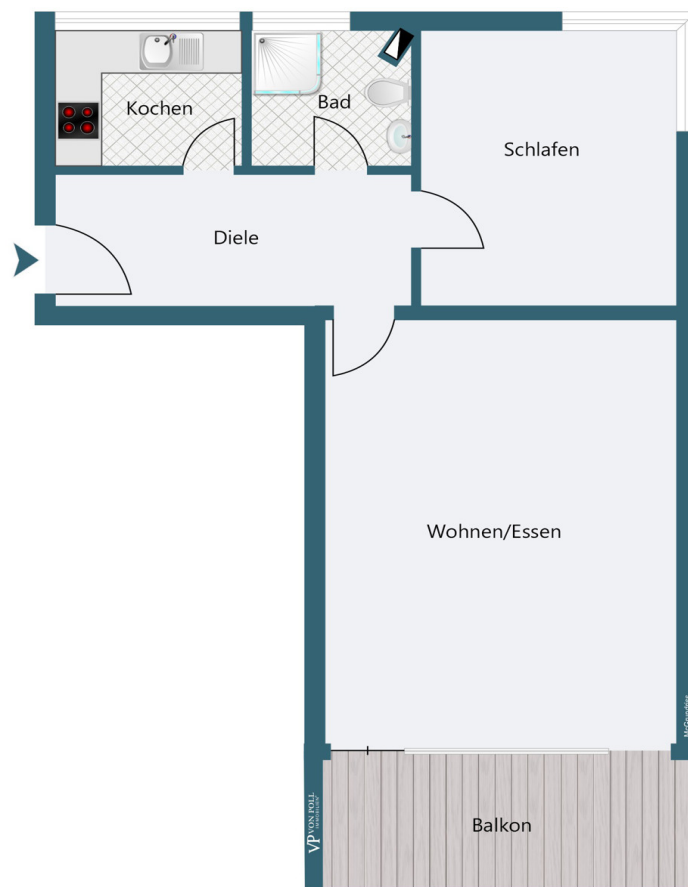
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen




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

Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## 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: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Kapitalanlegern eine interessante Einstiegs- oder Ergänzungsoption in einem gewachsenen Wohnumfeld.

Mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen funktionalen Grundriss und einen großzügigen Süd-Balkon mit etwa 10 m<sup>2</sup> Fläche, der viel Sonne und eine angenehme Aufenthaltsqualität bietet – ideal für langfristige Vermietbarkeit und gute Belichtung der Räume.

Die Ausstattung ist größtenteils im ursprünglichen Zustand: Die Böden bestehen aus PVC, das Badezimmer ist ein Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss und wurde bislang nicht modernisiert. Insgesamt besteht ein Renovierungsstau, der Investoren die Möglichkeit bietet, durch gezielte Maßnahmen den Wohnwert zu erhöhen und langfristig die Mietrendite zu verbessern.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie eine zusätzliche Kammer im Zwischengeschoss und bieten damit praktischen Stauraum.

Die Mieteinnahmen betragen aktuell 640 Euro monatlich. Die Einheit ist seit rund drei Jahren an einen zuverlässigen Mieter vergeben – ein stabiles Mietverhältnis mit Potenzial zur zukünftigen Mietanpassung.

Eine Sonderumlage für eine geplante Maßnahme (z. B. an der Fassade oder Gemeinschaftsanlage) ist bereits angekündigt und sollte bei der Kalkulation berücksichtigt werden. Im Gegenzug kann eine entsprechende Aufwertung der Immobilie erwartet werden.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Alles zum Standort

Lage – urban, angebunden, lebenswert

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage von Moosburg an der Isar, einer lebendigen Kleinstadt mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur. Nur etwa zwei Gehminuten vom Bahnhof entfernt, genießen Sie hier die Vorteile urbaner Mobilität – ob für den täglichen Arbeitsweg, spontane Ausflüge oder den Anschluss an die Metropolregion München. Die geplante Verlängerung der S-Bahn-Linie bis Moosburg wird die Standortqualität künftig nochmals deutlich aufwerten.

Die charmante Innenstadt mit Cafés, Restaurants, Fachgeschäften und Wochenmarkt ist in weniger als fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und Schulen befinden sich in direkter Umgebung.

Auch Freizeit und Sport kommen nicht zu kurz: In der Nähe finden sich moderne Sportanlagen, Rad- und Spazierwege sowie attraktive Naherholungsbereiche an der Isar und Amper. Familien, Berufspendler und Naturliebhaber profitieren gleichermaßen von der gelungenen Mischung aus Urbanität und Natur.

Moosburg bietet die seltene Kombination aus historischem Stadtkern, guter Nahversorgung und hervorragender Anbindung – ein idealer Wohnstandort mit Perspektive, nur rund 25 Minuten vom Münchner Flughafen und 35 Minuten vom Münchner Stadtrand entfernt.

**Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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