

Moosburg a. d. Isar

Attractive investment property with development potential – 2-room apartment with balcony in a central location

Property ID: 25085065

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 238.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65,9 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

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

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

At a glance

Property ID	25085065	Purchase Price	238.000 EUR
Living Space	ca. 65,9 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Rentable space	ca. 65 m ²
Year of construction	1973	Equipment	Balcony

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	127.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

The property



Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

The property



Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

The property



Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

The property



Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

The property



Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

The property



Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

T.: 0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Capital
MELDE ADRESSE
SIEGER
Top-Makler Landshut
5 ★★★★★
für von Poll Immobilien

F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

FOCUS
TOP
TECHNOLOGIE
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

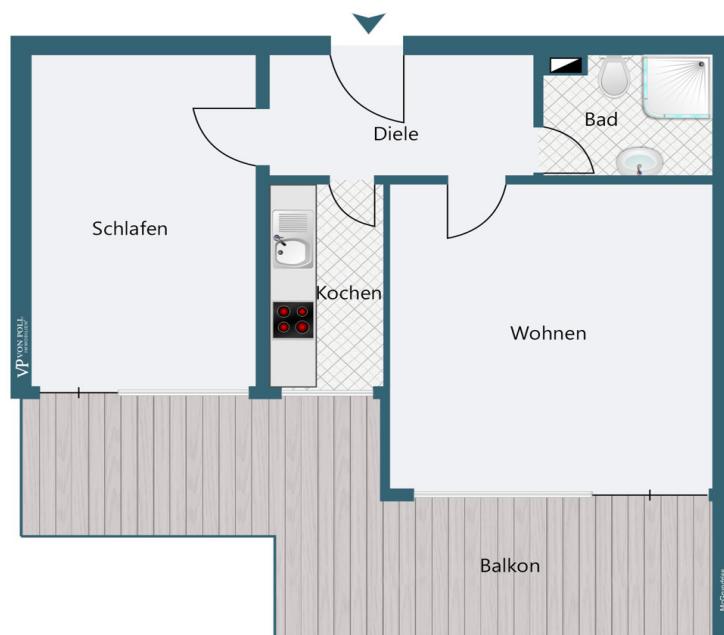
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

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: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

A first impression

This tenanted two-room apartment on the first floor of a well-maintained multi-family building offers investors a solid entry-level or supplementary investment opportunity in an established residential area. With approximately 66 square meters of living space, the apartment boasts a functional layout and a spacious south-facing balcony accessible from both the living room and bedroom – ideal for long-term rental and good natural light. The living area features laminate flooring, and the windows have been replaced with modern, white PVC windows. The apartment has metal frames and a washing machine connection in the bathroom. The bathroom itself is still in its original condition, which – along with other features – indicates a need for some renovation. This presents investors with the opportunity to increase the apartment's value and thus the long-term rental yield through targeted improvements. A private cellar storage unit is included. Current monthly rental income is €640. The unit has been rented to a reliable tenant for approximately ten years, demonstrating continuity and stability. A special assessment for a planned facade renovation has already been announced and should be factored into your budget. In return, the building's exterior will be upgraded, which can positively impact the overall value of the property. A sound investment with potential in a central location – ideal for investors who, in addition to stable rental income, also seek value appreciation through modernization opportunities. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal consultation. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

All about the location

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.

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com