

Moosburg a. d. Isar

## Attractive investment opportunity – 2-room apartment with balcony in a central location in Moosburg

Property ID: 25085066

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 263.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25085066 - 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: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## At a glance

Property ID	25085066
Living Space	ca. 73,36 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1973

Purchase Price	263.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 73 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 25085066 - 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	116.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## The property





Property ID: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## The property



Property ID: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## The property





Property ID: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## The property





Property ID: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## The property



Property ID: 25085066 - 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.  
Vereinigen Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

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

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

Property ID: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

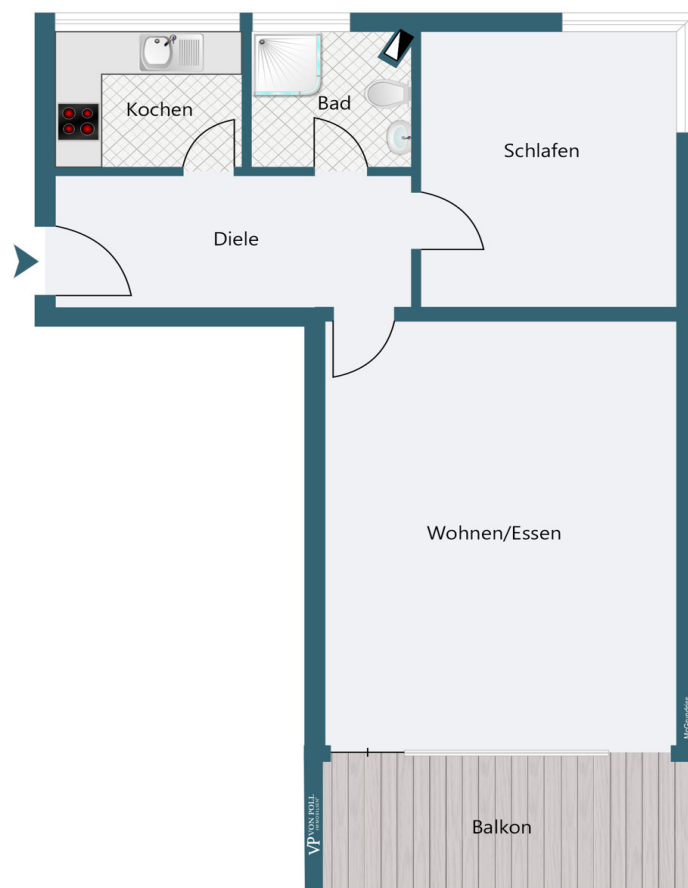
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25085066 - 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: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## A first impression

This tenanted 2-room apartment on the 3rd floor of a well-maintained apartment building offers investors an attractive entry-level or supplementary investment opportunity in an established residential area. With approximately 73 m<sup>2</sup> of living space, the apartment boasts a functional layout and a spacious south-facing balcony of about 10 m<sup>2</sup>, providing ample sunlight and a pleasant atmosphere – ideal for long-term rental and ensuring good natural light throughout the rooms. The apartment is largely in its original condition: the floors are PVC, and the bathroom, which features natural light and a washing machine connection, has not yet been modernized. While there is some deferred maintenance, this presents investors with the opportunity to enhance the apartment's value and improve long-term rental yields through targeted improvements. The apartment includes a private cellar compartment and an additional storage room on the mezzanine level, providing practical storage space. Current monthly rental income is €640. The unit has been rented to a reliable tenant for approximately three years – a stable tenancy with potential for future rent adjustments. A special assessment for a planned project (e.g., on the facade or communal facilities) has already been announced and should be factored into your calculations. In return, you can expect a corresponding increase in the property's value. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal consultation. We look forward to hearing from you!

Property ID: 25085066 - 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: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25085066 - 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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