

Moosburg a. d. Isar

# Investieren, einziehen oder neu vermieten – 2-Zimmer-Wohnung nahe Bahnhof & Altstadt

*Número de propiedad: 25085063*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## De un vistazo

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25085063                                              |
| Superficie habitable | ca. 73 m²                                             |
| Piso                 | 5                                                     |
| Habitaciones         | 2                                                     |
| Dormitorios          | 1                                                     |
| Baños                | 1                                                     |
| Año de construcción  | 1973                                                  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta) |

|                                |                                                                        |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 280.000 EUR                                                            |
| Piso                           | Piso                                                                   |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                 |
| Características                | Balcón                                                                 |

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 11.10.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 116.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2007                   |

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



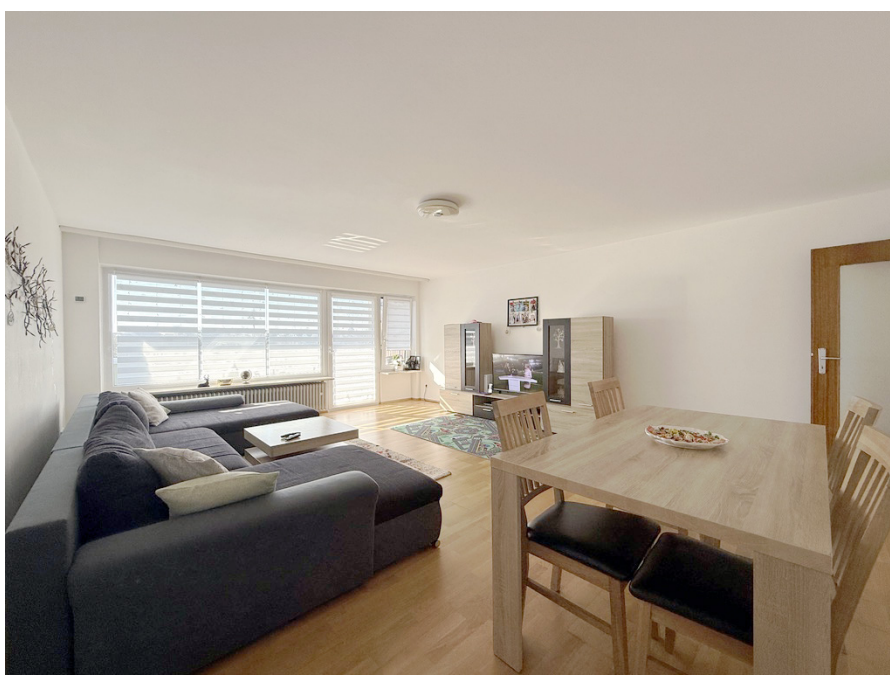
Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



| Objekt  | Preis  | Fläche | Wohnfläche |
|---------|--------|--------|------------|
| 4.150€  | 110 m² | 110 m² |            |
| 212.35€ | 110 m² | 110 m² |            |
| 666.66€ | 110 m² | 110 m² |            |

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

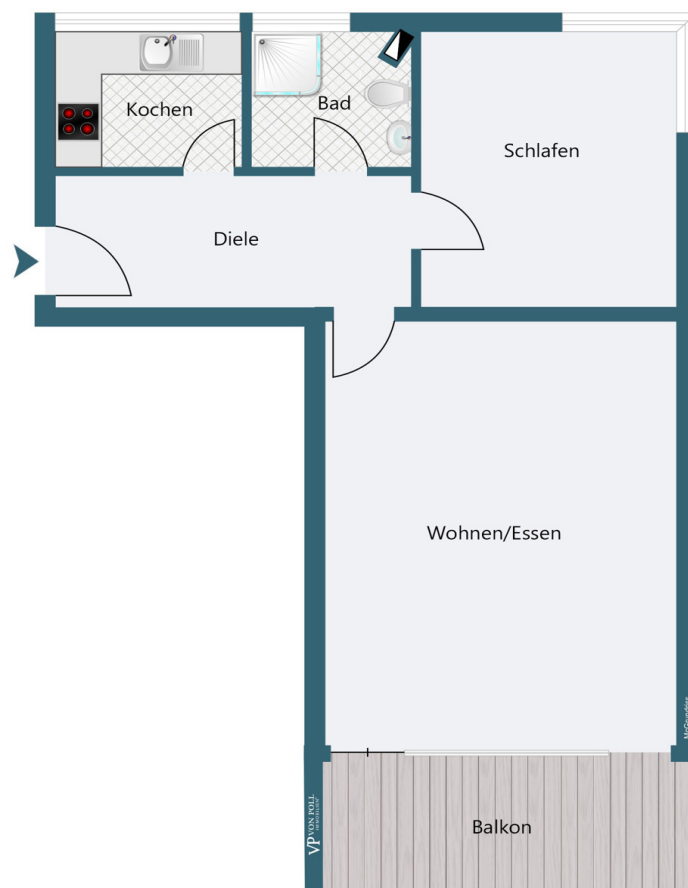
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Una primera impresión

Zentrumsnah. Lichtdurchflutet. Blick aufs Münster.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt mit einem gelungenen Grundriss, herrlichem Ausblick und einer Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv ist. Auf rund 73?m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung viel Raum zur persönlichen Entfaltung – ruhig, hell und bestens angebunden.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 10?m<sup>2</sup> große Süd-Balkon, von dem aus sich der Blick auf das Moosburger Münster eröffnet – ein stimmungsvoller Ort für die ersten Sonnenstrahlen am Morgen oder den Tagesausklang mit Weitblick. Der großzügige Wohnbereich, der sich offen zur Loggia hin öffnet, bildet das Herzstück der Wohnung. Die Küche mit Fenster bietet Tageslicht und Funktionalität in einem, während das moderne Tageslichtbad mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss zeitgemäßen Komfort bietet.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Nordseite, perfekt für erholsamen Schlaf. Die Ausstattung überzeugt mit Parkettböden, dreifach verglasten Kunststofffenstern (innen weiß, außen braun) sowie einer erneuerten Heizungsanlage, die erst vor zwei Jahren modernisiert wurde.

Ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz ergänzen das Angebot. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der Sie bequem in das oberste Geschoss bringt.

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann sowohl selbst genutzt als auch problemlos neu vermietet werden. Aufgrund der geplanten Fassadenrenovierung ist mit einer Sonderumlage zu rechnen. Dennoch bietet sich hier ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit solidem Entwicklungspotenzial – insbesondere auch für Kapitalanleger mit Weitblick.

Die Lage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Bahnhof sowie zur Moosburger Innenstadt mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – urban, lebendig, gut erreichbar.

Ein Angebot, das durch Lage, Schnitt und Perspektive überzeugt – und bereit ist für ein neues Kapitel.

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Otros datos

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 2007.

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.

Número de propiedad: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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