

Moosburg a. d. Isar

## Atractiva oportunidad de inversión: apartamento de 2 habitaciones con balcón en una ubicación céntrica en Moosburg.

Número de propiedad: 25085066-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 263.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73,36 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25085066-1 - 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: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## De un vistazo

Número de propiedad	25085066-1
Superficie habitable	ca. 73,36 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1973

Precio de compra	263.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 73 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25085066-1 - 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	1973

Número de propiedad: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad





Número de propiedad: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



Número de propiedad: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad





Número de propiedad: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad





Número de propiedad: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



Número de propiedad: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

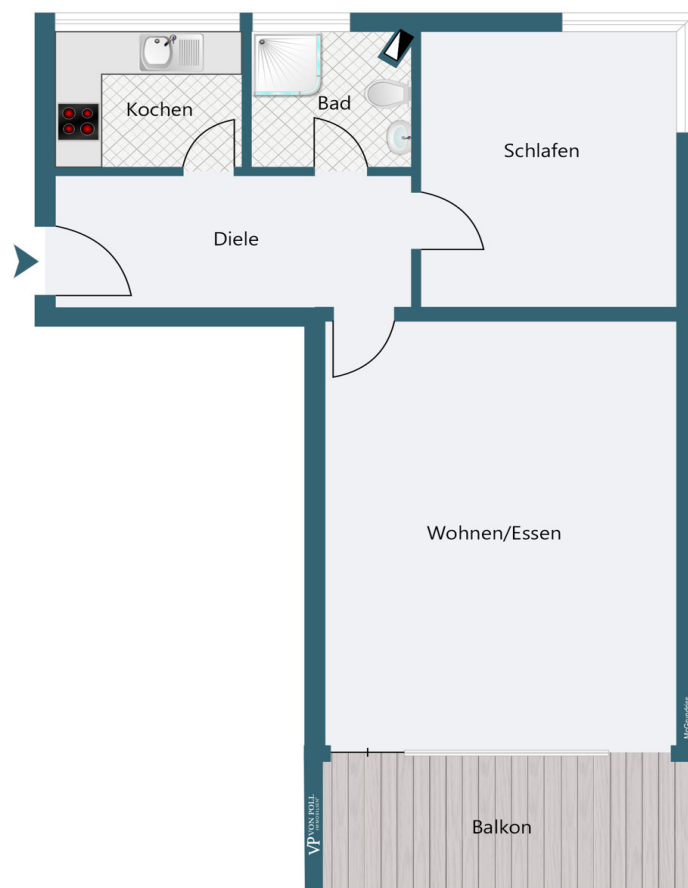
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25085066-1 - 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: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Una primera impresión

Este apartamento de 2 habitaciones, ubicado en la tercera planta de un edificio bien mantenido, ofrece a los inversores una atractiva oportunidad de inversión, ya sea para empezar o como inversión complementaria, en una zona residencial consolidada. Con aproximadamente 73 m<sup>2</sup> de superficie habitable, el apartamento cuenta con una distribución funcional y un amplio balcón de unos 10 m<sup>2</sup> orientado al sur, que proporciona abundante luz natural y un ambiente agradable, ideal para alquileres a largo plazo, garantizando una buena iluminación natural en todas las estancias. El apartamento se encuentra prácticamente en su estado original: los suelos son de PVC y el baño, con luz natural y conexión para lavadora, aún no se ha modernizado. Si bien se han realizado algunas tareas de mantenimiento, esto ofrece a los inversores la oportunidad de revalorizar el apartamento y mejorar la rentabilidad del alquiler a largo plazo mediante mejoras específicas. El apartamento incluye un sótano privado y un trastero adicional en la entreplanta, que ofrece un práctico espacio de almacenamiento. La renta mensual actual es de 640 €. El apartamento ha estado alquilado a un inquilino fiable durante aproximadamente tres años, un contrato de arrendamiento estable con posibilidad de futuras modificaciones del alquiler. Ya se ha anunciado una tasación especial para un proyecto planificado (por ejemplo, en la fachada o en las instalaciones comunes) y debería tenerla en cuenta en sus cálculos. A cambio, puede esperar un aumento correspondiente en el valor de la propiedad. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una consulta personal. ¡Esperamos tener noticias tuyas!

Número de propiedad: 25085066-1 - 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: 25085066-1 - 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 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.

Número de propiedad: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)