

Moosburg a. d. Isar

Appartement 2 pièces avec balcon, idéalement situé et offrant un fort potentiel de développement.

CODE DU BIEN: 25085065

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 238.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65,9 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085065	Prix d'achat	238.000 EUR
Surface habitable	ca. 65,9 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	1	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1973	Espace locatif	ca. 65 m ²
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2028	Consommation finale d'énergie	127.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



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

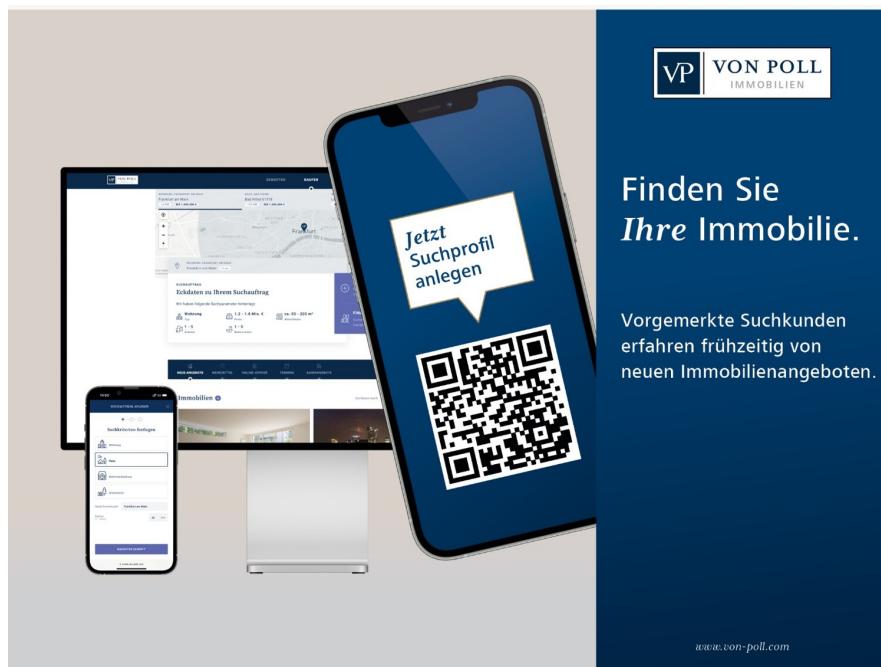
Capital
MELDE ADRESSE
SIEGER
Top-Makler Landshut
5 ★★★★★
von Poll Immobilien

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

FOCUS
TOP
TECHNOLOGIE
ANBIEDER
2025
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

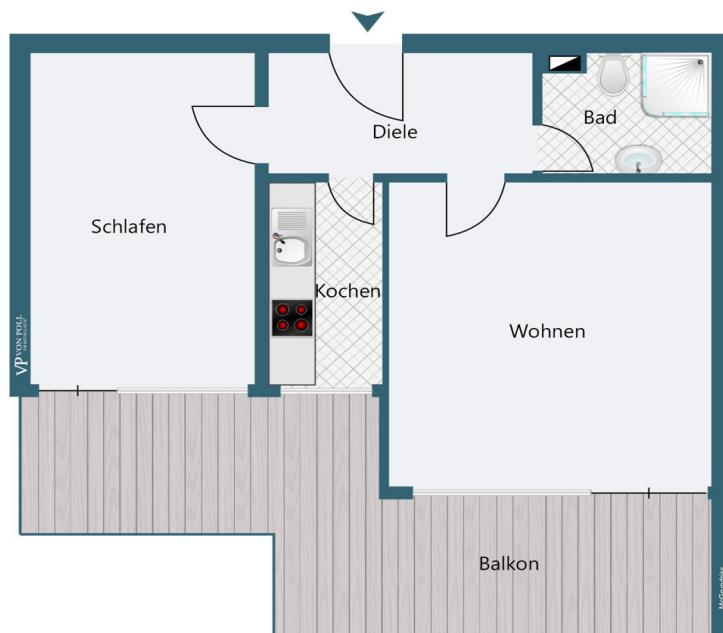
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Une première impression

Ce deux-pièces, actuellement loué et situé au premier étage d'un immeuble collectif bien entretenu, offre aux investisseurs une excellente opportunité d'investissement, que ce soit pour un premier achat ou un complément de revenu, dans un quartier résidentiel établi. D'une surface habitable d'environ 66 m², l'appartement bénéficie d'une distribution fonctionnelle et d'un grand balcon exposé plein sud, accessible depuis le séjour et la chambre – idéal pour une location longue durée et une belle luminosité naturelle. Le séjour est doté d'un parquet stratifié et les fenêtres ont été remplacées par des fenêtres modernes en PVC blanc. L'appartement dispose de menuiseries métalliques et d'un raccordement pour lave-linge dans la salle de bains. Cette dernière, dans son état d'origine, ainsi que d'autres éléments, nécessitent des travaux de rénovation. Les investisseurs ont ainsi l'opportunité d'augmenter la valeur de l'appartement et, par conséquent, son rendement locatif à long terme grâce à des améliorations ciblées. Une cave privative est incluse. Le loyer mensuel actuel est de 640 €. L'appartement est loué à un locataire fiable depuis une dizaine d'années, ce qui témoigne de sa stabilité. Une taxe spéciale pour la rénovation de la façade a déjà été annoncée et devra être prise en compte dans votre budget. En contrepartie, la façade du bâtiment sera rénovée, ce qui peut valoriser le bien. Un investissement judicieux et prometteur, idéalement situé et offrant un fort potentiel aux investisseurs recherchant, outre des revenus locatifs stables, une plus-value grâce à des opportunités de modernisation. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser un entretien personnalisé. Au plaisir d'échanger avec vous !

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Plus d'informations

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com