

Moosburg a. d. Isar

Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25085065

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
Surface habitable	ca. 65,9 m ²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1973

Prix d'achat	238.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
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	Consommation finale d'énergie	127.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	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



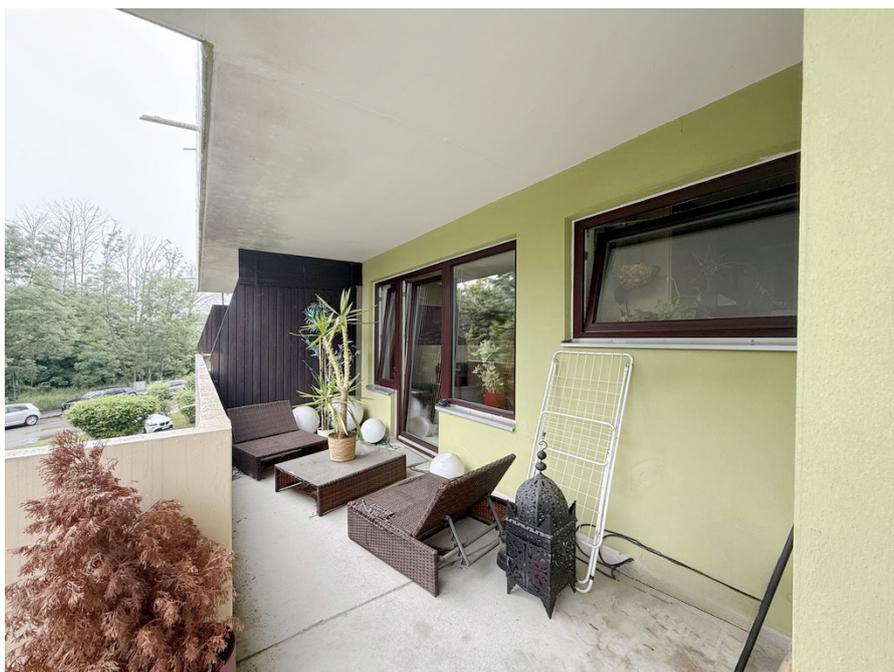
CODE DU BIEN: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

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



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

T.: 0871 - 96 59 98 0

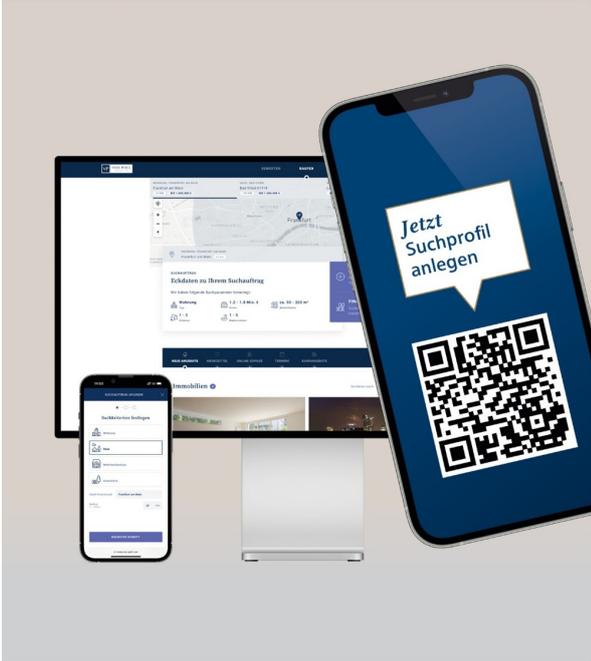
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

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

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Kapitalanlegern eine solide Einstiegs- oder Ergänzungsoption in einem gewachsenen Wohnumfeld.

Mit ca. 66?m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen funktionalen Grundriss und einen großzügigen Süd-Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist – ideal für eine langfristige Vermietbarkeit und gute Belichtung der Räume.

Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, die Fenster wurden durch moderne, weiße Kunststofffenster ersetzt. Die Wohnung verfügt über Metallzargen und einen Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das Badezimmer selbst befindet sich noch im ursprünglichen Zustand, was – ebenso wie andere Ausstattungsmerkmale – auf einen gewissen Renovierungsstau hinweist. Hier bietet sich Anlegern die Möglichkeit, durch gezielte Maßnahmen den Wohnwert und damit langfristig die Mietrendite zu steigern.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Die Mieteinnahmen betragen aktuell 640?Euro monatlich. Die Einheit ist seit rund zehn Jahren an einen zuverlässigen Mieter vergeben, was für Kontinuität und Stabilität spricht.

Eine Sonderumlage für eine geplante Fassadensanierung ist bereits angekündigt und sollte einkalkuliert werden. Im Gegenzug wird die äußere Gebäudehülle aufgewertet, was sich positiv auf den Gesamtwert der Immobilie auswirken kann.

Eine grundsolide Kapitalanlage mit Potenzial in zentraler Lage – ideal für Anleger, die neben stabilen Mieteinnahmen auch Wertsteigerung durch Modernisierungsmöglichkeiten sehen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 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 Handelsregisterauszugs, 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.

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