

Moosburg a. d. Isar

Opportunité d'investissement intéressante : appartement de 2 pièces avec balcon, idéalement situé à Moosburg.

CODE DU BIEN: 25085066-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73,36 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25085066-1 - 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: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085066-1	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 73,36 m ²	Type	Etage
Etage	3	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. 73 m ²
		Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25085066-1 - 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	116.00 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: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La propriété



CODE DU BIEN: 25085066-1 - 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. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Capital
REALESTATE
TOP-MAKLER
Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Suchmaschinen-Ranking
#2025
von Poll Immobilien
TOP-MAKLER

F2CUS
TOP
NATIONALER
PRESTIGE
2025
von Poll Immobilien
TOP-MAKLER

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

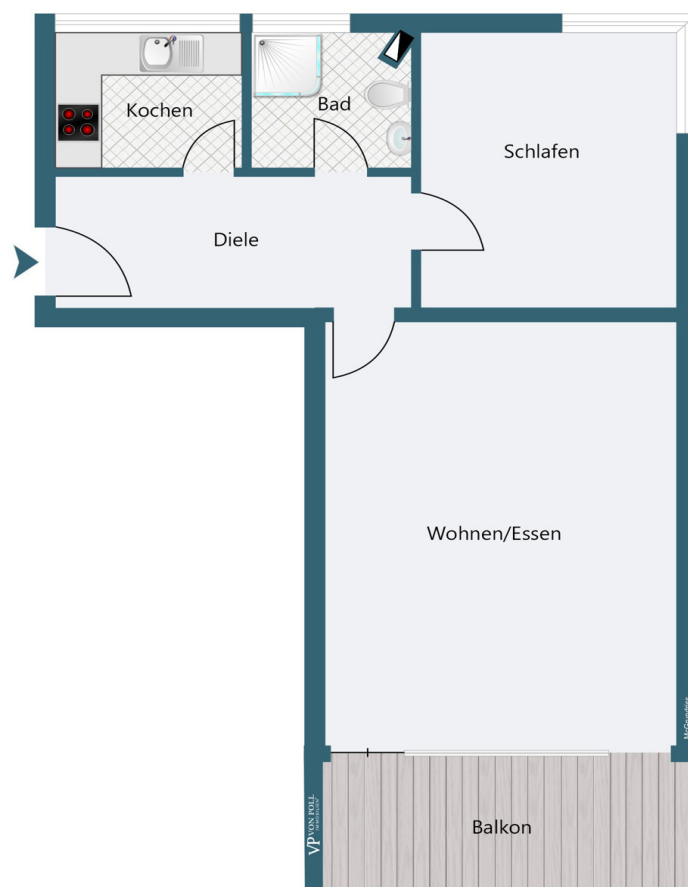
*Jetzt
Suchprofil
anlegen*



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25085066-1 - 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: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Une première impression

Ce T3 (deux pièces) actuellement loué, situé au 3ème étage d'un immeuble bien entretenu, offre aux investisseurs une opportunité intéressante d'investissement, que ce soit pour un premier achat ou un complément de revenus, dans un quartier résidentiel établi. D'une surface habitable d'environ 73 m², l'appartement bénéficie d'une distribution fonctionnelle et d'un spacieux balcon exposé plein sud d'environ 10 m², baigné de lumière naturelle et offrant une atmosphère agréable – idéal pour la location longue durée et garantissant une bonne luminosité naturelle dans toutes les pièces. L'appartement a conservé en grande partie son état d'origine : le sol est en PVC et la salle de bains, éclairée par la lumière naturelle et équipée d'un branchement pour lave-linge, n'a pas encore été modernisée. Malgré quelques travaux d'entretien à prévoir, les investisseurs ont la possibilité d'accroître la valeur de l'appartement et d'améliorer sa rentabilité locative à long terme grâce à des améliorations ciblées. L'appartement comprend une cave privative et un débarras supplémentaire en mezzanine, offrant un espace de rangement pratique. Le loyer mensuel actuel est de 640 €. Le logement est loué à un locataire fiable depuis environ trois ans – une location stable avec un potentiel d'ajustement du loyer. Une taxe spéciale relative à un projet prévu (par exemple, concernant la façade ou les parties communes) a déjà été annoncée et doit être prise en compte dans vos calculs. En contrepartie, vous pouvez vous attendre à une augmentation de la valeur de votre bien. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser un entretien personnalisé. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles !

CODE DU BIEN: 25085066-1 - 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: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 116.00 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: 25085066-1 - 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