

Moosburg a. d. Isar

Ελκυστική επενδυτική ευκαιρία – διαμέρισμα 2 δωματίων με μπαλκόνι σε κεντρική τοποθεσία στο Moosburg

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 250.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 73,36 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25085066-1	Τιμή αγοράς	250.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 73,36 m ²	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	3	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2		
Κατάσταση του ακινήτου	1		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2022
Έτος κατασκευής	1973	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
		Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 73 m ²
		Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	116.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	11.10.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1973

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.

Capital

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

E.A.Z. INSTITUT

DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Technologieanbieter
2020/2021
Immo-Scout24

F2CUS

TOP
NATIONALER
PRESTIGE
2025
von Poll Immobilien
Immo-Scout24

www.von-poll.com/landshut

VON POLL
IMMOBILIEN

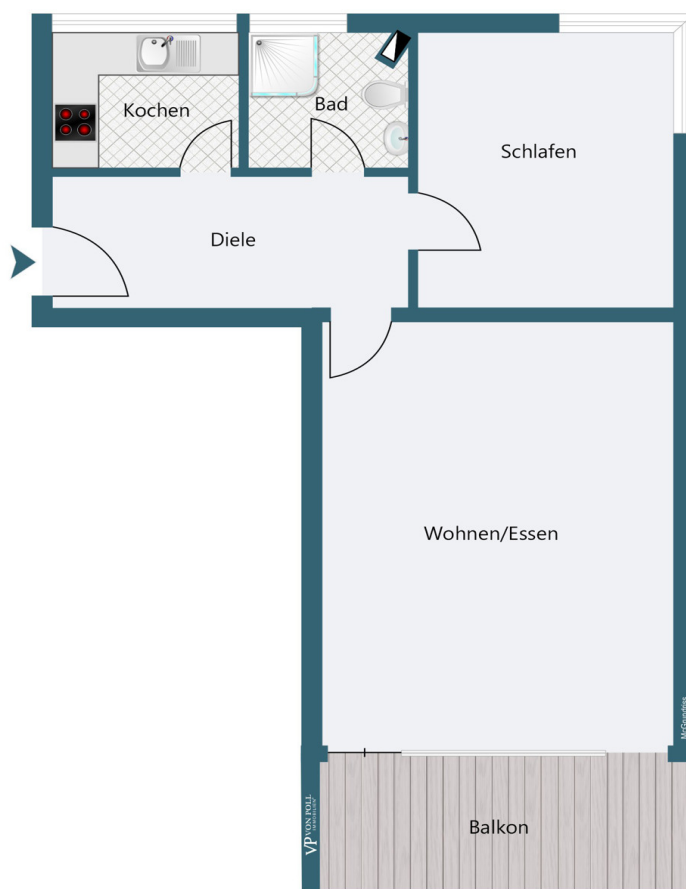
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ενοικιαζόμενο διαμέρισμα 2 δωματίων στον 3ο όροφο μιας καλοδιατηρημένης πολυκατοικίας προσφέρει στους επενδυτές μια ελκυστική ευκαιρία για επένδυση σε επίπεδο εισόδου ή συμπληρωματική επένδυση σε μια καθιερωμένη οικιστική περιοχή. Με περίπου 73 τ.μ. χώρου διαβίωσης, το διαμέρισμα διαθέτει λειτουργική διαρρύθμιση και ένα ευρύχωρο μπαλκόνι με νότιο προσανατολισμό περίπου 10 τ.μ., που παρέχει άφθονο ηλιακό φως και ευχάριστη ατμόσφαιρα - ιδανικό για μακροχρόνια μίσθωση και εξασφαλίζει καλό φυσικό φως σε όλα τα δωμάτια. Το διαμέρισμα βρίσκεται σε μεγάλο βαθμό στην αρχική του κατάσταση: τα δάπεδα είναι από PVC και το μπάνιο, το οποίο διαθέτει φυσικό φως και σύνδεση με πλυντήριο ρούχων, δεν έχει ακόμη εκσυγχρονιστεί. Ενώ υπάρχει κάποια αναβαλλόμενη συντήρηση, αυτό δίνει στους επενδυτές την ευκαιρία να βελτιώσουν την αξία του διαμερίσματος και να βελτιώσουν τις μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίασης μέσω στοχευμένων βελτιώσεων. Το διαμέρισμα περιλαμβάνει ένα ιδιωτικό υπόγειο και μια επιπλέον αποθήκη στον ημιώροφο, παρέχοντας πρακτικό αποθηκευτικό χώρο. Το τρέχον μηνιαίο εισόδημα από ενοίκια είναι 640 ευρώ. Η μονάδα έχει ενοικιαστεί σε έναν αξιόπιστο ενοικιαστή για περίπου τρία χρόνια - μια σταθερή μίσθωση με δυνατότητα μελλοντικών προσαρμογών ενοικίου. Μια ειδική εκτίμηση για ένα προγραμματισμένο έργο (π.χ., στην πρόσοψη ή σε κοινόχρηστες εγκαταστάσεις) έχει ήδη ανακοινωθεί και θα πρέπει να ληφθεί υπόψη στους υπολογισμούς σας. Σε αντάλλαγμα, μπορείτε να περιμένετε μια αντίστοιχη αύξηση στην αξία του ακινήτου. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να κανονίσουμε μια προσωπική συμβουλευτική συνεδρία. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε!

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com