

Moosburg a. d. Isar

Vonzó befektetési lehetőség – 2 szobás, erkélyes lakás Moosburg központi részén

VP azonosító: 25085066-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 263.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 73,36 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Áttekintés

VP azonosító	25085066-1
Hasznos lakótér	ca. 73,36 m²
Emelet	3
Szobák	2
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1973

Vételár	263.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 73 m²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	116.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Az ingatlan



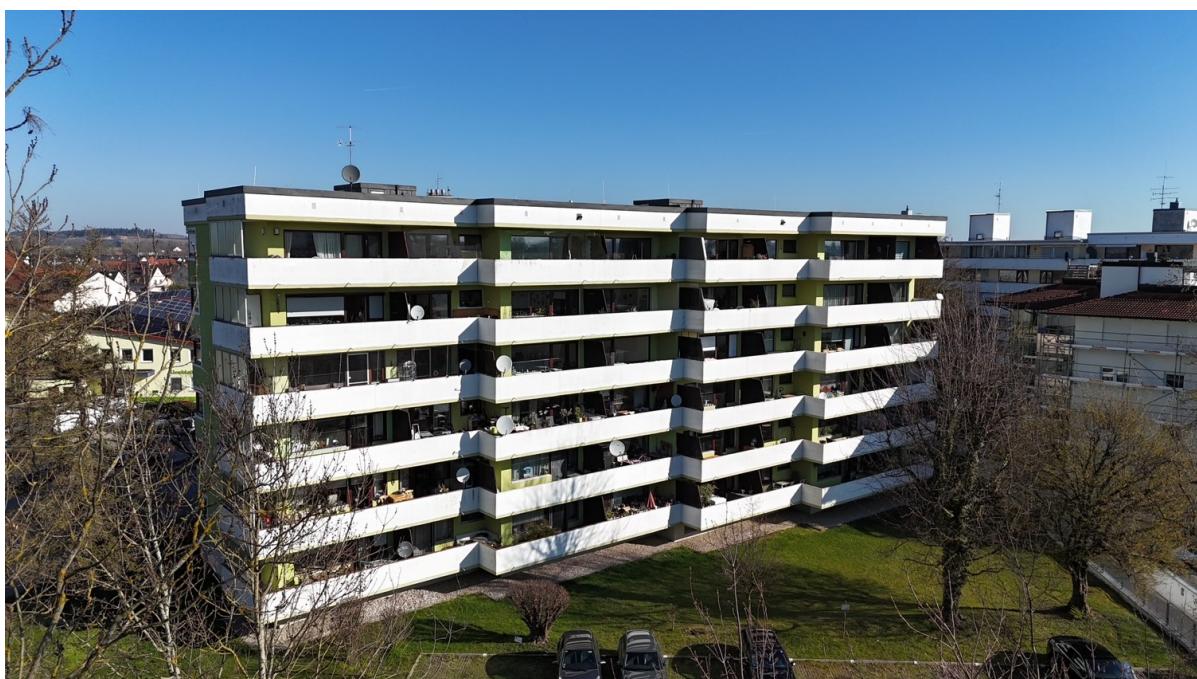
VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Az ingatlan



VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Az ingatlan



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
MÜNZ ADWIEZ
SOMMER
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

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

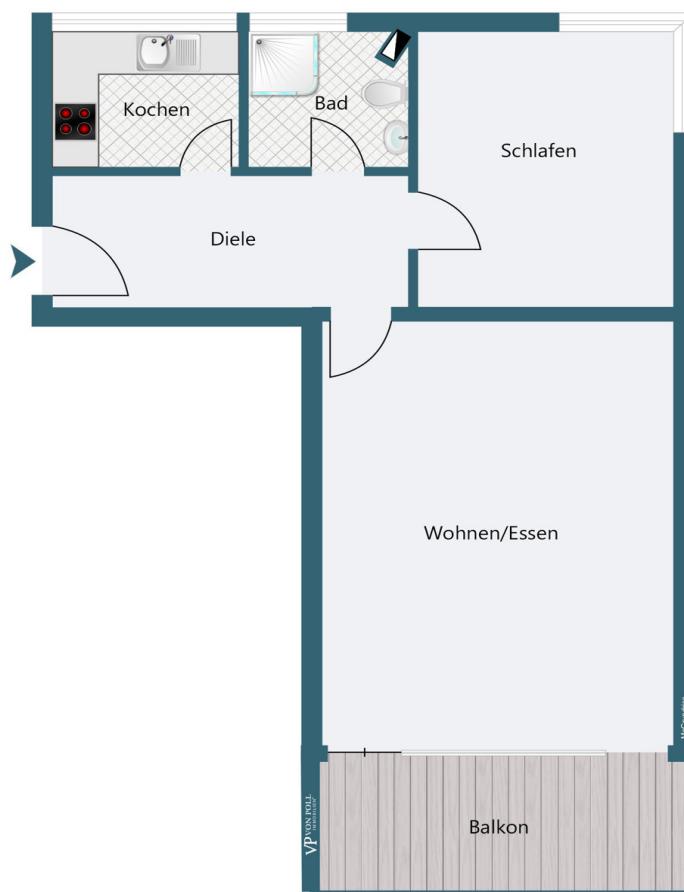
Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Az elso benyomás

Ez a bérelt, kétszobás lakás egy jól karbantartott társasház 3. emeletén vonzó belépo szintu vagy kiegészítő befektetési lehetoséget kínál a befektetőknek egy jól karbantartott lakóövezetben. A körülbelül 73 m²-es lakótérrel rendelkezo lakás funkcionális elrendezésű és egy tágas, körülbelül 10 m²-es déli fekvésű erkélytel rendelkezik, amely boséges napfényt és kellemes hangulatot biztosít – ideális hosszú távú bérbeadásra, és jó természetes megvilágítást biztosít minden helyiségben. A lakás nagyrészt eredeti állapotában van: a padlóburkolatok PVC-bol készültek, a fürdőszoba pedig, amely természetes fénnnyel és mosógép-csatlakozóval rendelkezik, még nem került korszerűsítésre. Bár vannak elmaradt karbantartási munkálatok, ez lehetoséget ad a befektetőknek arra, hogy célzott fejlesztések révén növeljék a lakás értékét és javítsák a hosszú távú bérleti hozamokat. A lakáshoz tartozik egy saját pincehelyiség és egy további tárolóhelyiség a galérián, amely praktikus tárolási lehetoséget biztosít. A jelenlegi havi bérleti díjbevétel 640 euró. A lakást körülbelül három éve adják bérbe egy megbízható bérlnönek – stabil bérleti szerződés, jövöbeni bérleti díj módosítási lehetőséggel. Egy tervezett projekthez (pl. a homlokzaton vagy a közösségi létesítményeken) már kiírt egy külön felmérést, amelyet érdemes figyelembe venni a számításai során. Cserébe az ingatlan értékének megfelelo növekedésére számíthat. Örömmel adunk további információkat, vagy személyes konzultációt szervezünk. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com