

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 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

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

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első 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 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	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 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

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

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.10.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	116.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
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



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.



[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

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

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

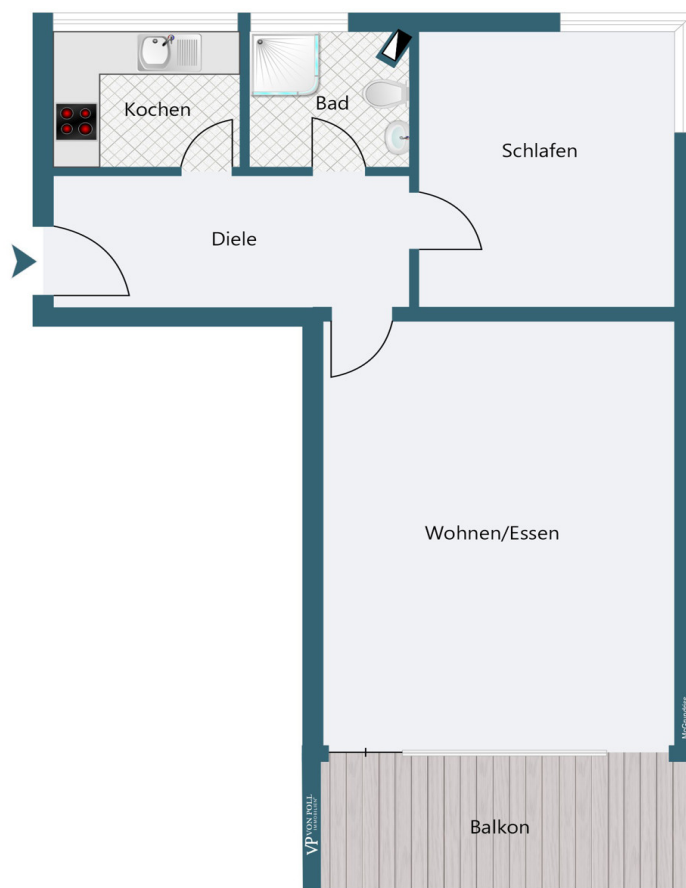
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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 első benyomás

Ez a bérelt, kétszobás lakás egy jól karbantartott társasház 3. emeletén vonzó belépo szintu vagy kiegészítő befektetési lehetőséget kínál a befektetőknek egy jól karbantartott lakóövezetben. A körülbelül 73 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező lakás funkcionális elrendezésu és egy tágas, körülbelül 10 m<sup>2</sup>-es déli fekvésu erkéllyel rendelkezik, amely bőséges 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-ből készültek, a fürdőszoba pedig, amely természetes fénnel és mosógép-csatlakozóval rendelkezik, még nem került korszerűsítésre. Bár vannak elmaradt karbantartási munkálatok, ez lehetőséget 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 lehetőséget biztosít. A jelenlegi havi bérleti díjbevétele 640 euró. A lakást körülbelül három éve adják bérbe egy megbízható bérlőnek – stabil bérleti szerződés, jövőbeni 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 megfelelő növekedésére számíthat. Örömmel adunk további információkat, vagy személyes konzultációt szervezünk. Várjuk jelentkezését!

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

## Minden a helyszínról

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/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

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](mailto:landshut@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)