

Moosburg a. d. Isar

## Interessante immobile da investimento con potenziale di sviluppo – appartamento di 2 locali con balcone in posizione centrale

Codice oggetto: 25085065

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 238.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65,9 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085065
Superficie netta	ca. 65,9 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973

Prezzo d'acquisto	238.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 65 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	11.10.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	127.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà





Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà





Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà





Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà



Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà





Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

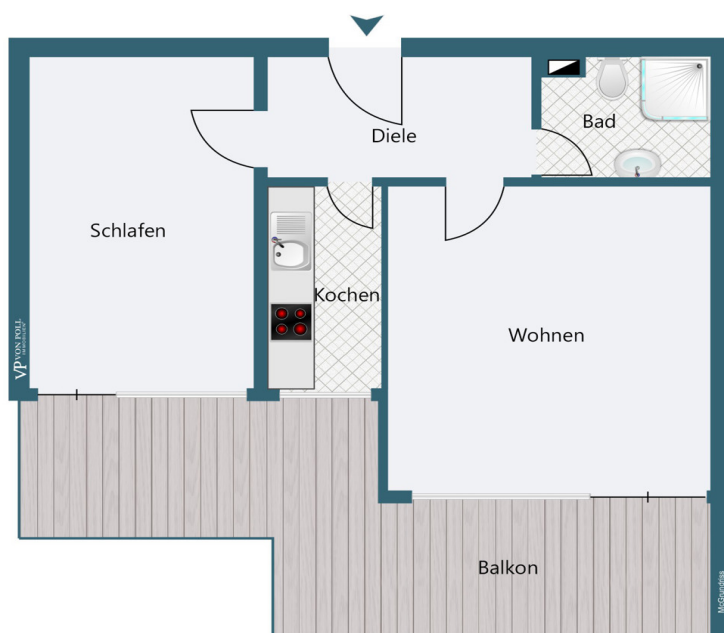
**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Una prima impressione

Questo bilocale affittato al primo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto offre agli investitori una solida opportunità di investimento iniziale o integrativo in una zona residenziale consolidata. Con circa 66 metri quadrati di superficie abitabile, l'appartamento vanta una disposizione funzionale e un ampio balcone esposto a sud, accessibile sia dal soggiorno che dalla camera da letto, ideale per affitti a lungo termine e con una buona illuminazione naturale. La zona giorno è dotata di pavimenti in laminato e le finestre sono state sostituite con moderne finestre in PVC bianco. L'appartamento presenta infissi in metallo e un attacco per la lavatrice in bagno. Il bagno stesso si trova ancora nelle sue condizioni originali, il che, insieme ad altre caratteristiche, indica la necessità di alcuni lavori di ristrutturazione. Questo offre agli investitori l'opportunità di aumentare il valore dell'appartamento e quindi il rendimento da locazione a lungo termine attraverso miglioramenti mirati. È incluso un ripostiglio privato in cantina. Il reddito da locazione mensile attuale è di 640 euro. L'unità è affittata a un inquilino affidabile da circa dieci anni, a dimostrazione di continuità e stabilità. È già stata annunciata una perizia speciale per la ristrutturazione della facciata, che dovrebbe essere inclusa nel budget. In cambio, l'esterno dell'edificio verrà riqualificato, il che può avere un impatto positivo sul valore complessivo dell'immobile. Un investimento solido e con potenziale in una posizione centrale, ideale per investitori che, oltre a un reddito da locazione stabile, cercano anche un aumento di valore attraverso opportunità di ammodernamento. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una consulenza personalizzata. Non vediamo l'ora di sentirvi!



Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 127.00 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.

Codice oggetto: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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