

Moosburg a. d. Isar

# Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage

**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 / Riqualficazione	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	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	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



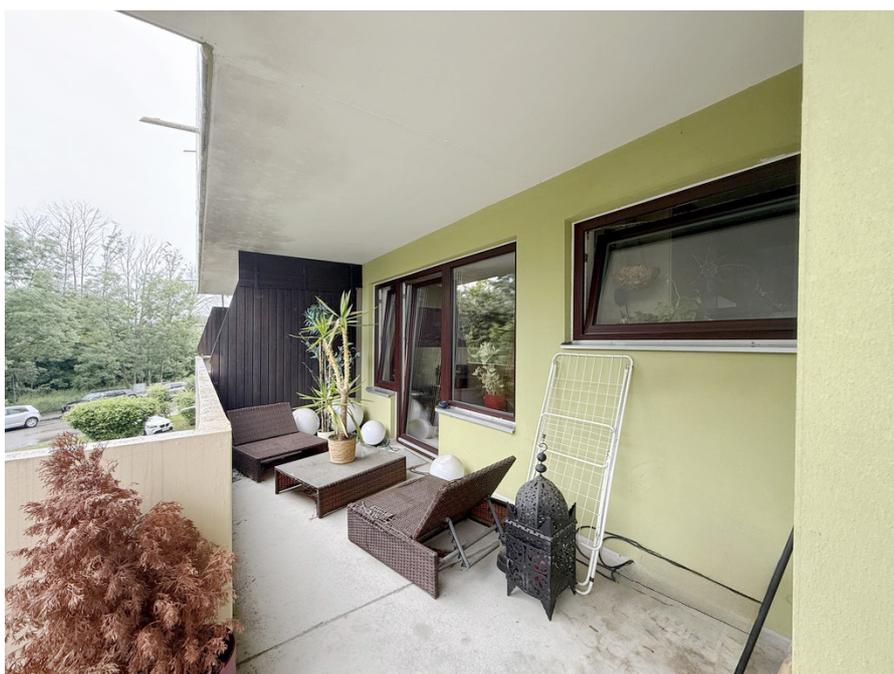
CODICE OGGETTO: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## 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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODICE OGGETTO: 25085065 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

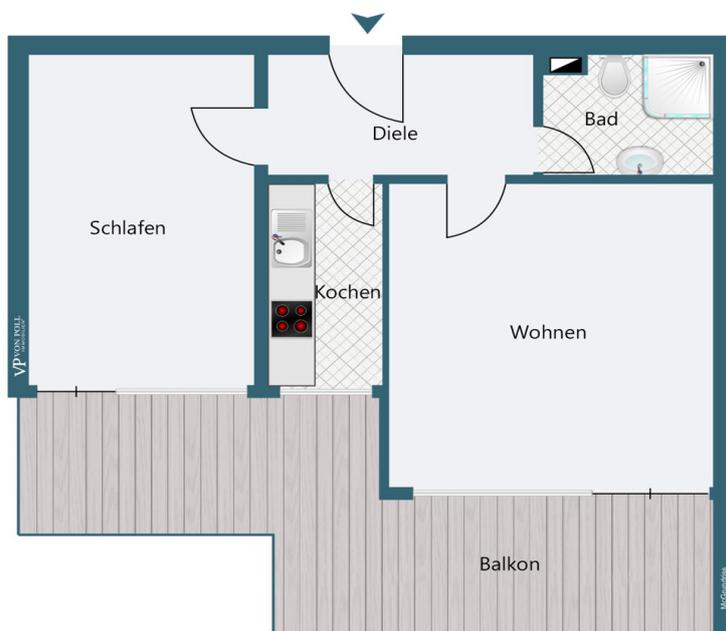
**0871 - 96 59 98 0**

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

## 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

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Kapitalanlegern eine solide Einstiegs- oder Ergänzungsoption in einem gewachsenen Wohnumfeld.

Mit ca. 66?m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen funktionalen Grundriss und einen großzügigen Süd-Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist – ideal für eine langfristige Vermietbarkeit und gute Belichtung der Räume.

Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, die Fenster wurden durch moderne, weiße Kunststofffenster ersetzt. Die Wohnung verfügt über Metallzargen und einen Waschmaschinenanschluss im Badezimmer. Das Badezimmer selbst befindet sich noch im ursprünglichen Zustand, was – ebenso wie andere Ausstattungsmerkmale – auf einen gewissen Renovierungsstau hinweist. Hier bietet sich Anlegern die Möglichkeit, durch gezielte Maßnahmen den Wohnwert und damit langfristig die Mietrendite zu steigern.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Die Mieteinnahmen betragen aktuell 640?Euro monatlich. Die Einheit ist seit rund zehn Jahren an eine zuverlässige Mieterin vergeben, was für Kontinuität und Stabilität spricht.

Eine Sonderumlage für eine geplante Fassadensanierung ist bereits angekündigt und sollte einkalkuliert werden. Im Gegenzug wird die äußere Gebäudehülle aufgewertet, was sich positiv auf den Gesamtwert der Immobilie auswirken kann.

Eine grundsolide Kapitalanlage mit Potenzial in zentraler Lage – ideal für Anleger, die neben stabilen Mieteinnahmen auch Wertsteigerung durch Modernisierungsmöglichkeiten sehen.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**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 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.

**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)