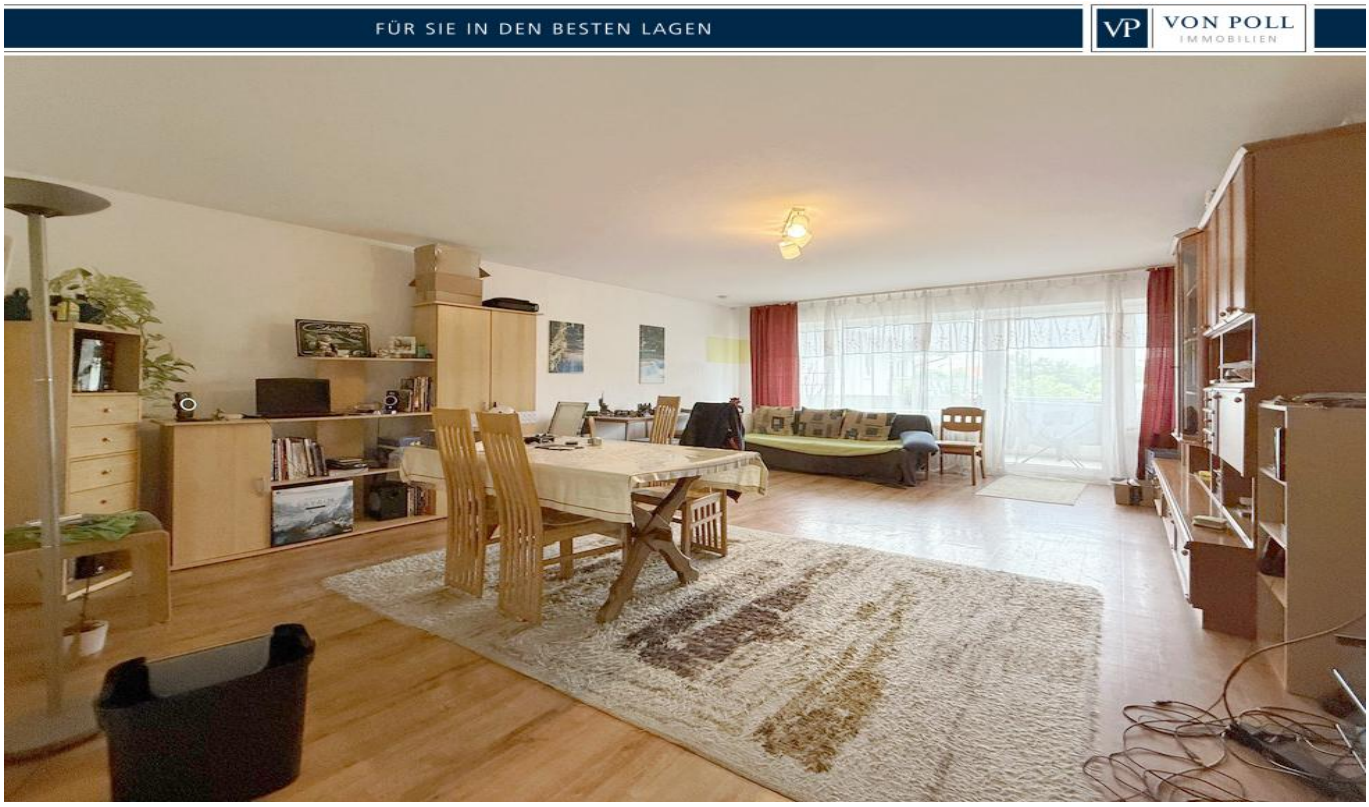
Moosburg a. d. Isar

Interessante opportunità di investimento: appartamento di 2 locali con balcone in posizione centrale a Moosburg

Codice oggetto: 25085066



PREZZO D'ACQUISTO: 263.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 73,36 m² • **VANI:** 2

Codice oggetto: 25085066 - 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: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085066
Superficie netta	ca. 73,36 m²
Piano	3
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973

Prezzo d'acquisto	263.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 73 m²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25085066 - 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	116.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La proprietà

Codice oggetto: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La proprietà

Codice oggetto: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La proprietà

Codice oggetto: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La proprietà

Codice oggetto: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La proprietà

Codice oggetto: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

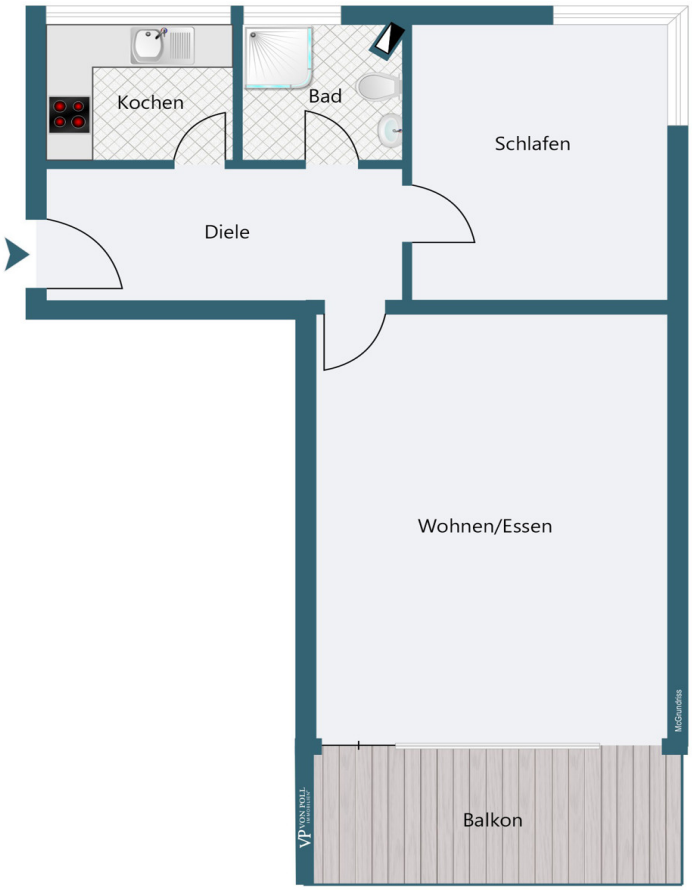
La proprietà

Codice oggetto: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

La proprietà

Codice oggetto: 25085066 - 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: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Una prima impressione

Questo bilocale affittato al terzo piano di un condominio ben tenuto offre agli investitori un'interessante opportunità di investimento iniziale o integrativo in una zona residenziale consolidata. Con circa 73 m² di superficie abitabile, l'appartamento vanta una disposizione funzionale e un ampio balcone esposto a sud di circa 10 m², che garantisce molta luce solare e un'atmosfera piacevole, ideale per affitti a lungo termine e una buona illuminazione naturale in tutti gli ambienti. L'appartamento si trova in gran parte nelle sue condizioni originali: i pavimenti sono in PVC e il bagno, dotato di luce naturale e attacco per la lavatrice, non è ancora stato modernizzato. Sebbene siano previsti alcuni lavori di manutenzione differita, questo offre agli investitori l'opportunità di aumentare il valore dell'appartamento e migliorare i rendimenti da locazione a lungo termine attraverso miglioramenti mirati. L'appartamento comprende una cantina privata e un ulteriore ripostiglio al piano mezzanino, che offre un pratico spazio di stoccaggio. Il reddito mensile attuale è di 640 €. L'unità è stata affittata a un inquilino affidabile per circa tre anni: un contratto di locazione stabile con possibilità di futuri adeguamenti del canone. È già stata annunciata una valutazione speciale per un progetto pianificato (ad esempio, sulla facciata o sulle aree comuni) che dovrebbe essere presa in considerazione nei vostri calcoli. In cambio, potete aspettarvi un corrispondente aumento del valore dell'immobile. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una consulenza personalizzata. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25085066 - 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: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25085066 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com