

Moosburg a. d. Isar

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

*Número da propriedade: 25085066*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 263.000 EUR • ÁREA: ca. 73,36 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Numa vista geral

Número da propriedade	25085066
Área	ca. 73,36 m <sup>2</sup>
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1973

Preço de compra	263.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 73 m <sup>2</sup>
Móveis	Varanda

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.10.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## O imóvel



Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## O imóvel



Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## O imóvel



Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## O imóvel



Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## O imóvel



Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

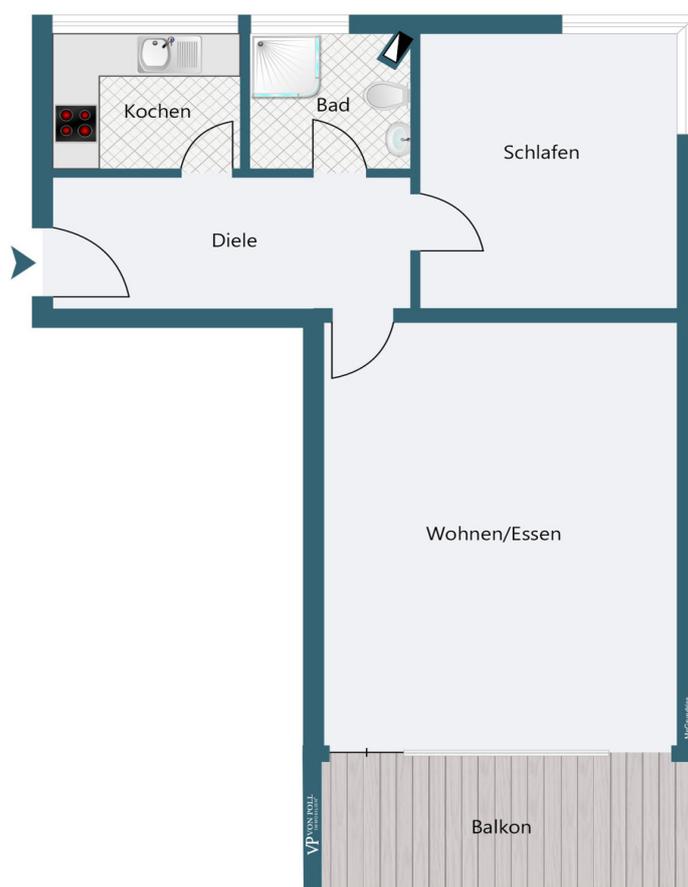
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Uma primeira impressão

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Kapitalanlegern eine interessante Einstiegs- oder Ergänzungsoption in einem gewachsenen Wohnumfeld.

Mit ca. 73m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch einen funktionalen Grundriss und einen großzügigen Süd-Balkon mit etwa 10m<sup>2</sup> Fläche, der viel Sonne und eine angenehme Aufenthaltsqualität bietet – ideal für langfristige Vermietbarkeit und gute Belichtung der Räume.

Die Ausstattung ist größtenteils im ursprünglichen Zustand: Die Böden bestehen aus PVC, das Badezimmer ist ein Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss und wurde bislang nicht modernisiert. Insgesamt besteht ein Renovierungsstau, der Investoren die Möglichkeit bietet, durch gezielte Maßnahmen den Wohnwert zu erhöhen und langfristig die Mietrendite zu verbessern.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie eine zusätzliche Kammer im Zwischengeschoss und bieten damit praktischen Stauraum.

Die Mieteinnahmen betragen aktuell 640Euro monatlich. Die Einheit ist seit rund drei Jahren an einen zuverlässigen Mieter vergeben – ein stabiles Mietverhältnis mit Potenzial zur zukünftigen Mietanpassung.

Eine Sonderumlage für eine geplante Maßnahme (z.B. an der Fassade oder Gemeinschaftsanlage) ist bereits angekündigt und sollte bei der Kalkulation berücksichtigt werden. Im Gegenzug kann eine entsprechende Aufwertung der Immobilie erwartet werden.

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

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25085066 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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