

Moosburg a. d. Isar

## Kapitalanlage mit Potenzial – Zentrumsnah, lichtdurchflutet, vermietet

Objektnummer: 25085064

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25085064                           |
| Wohnfläche   | ca. 65,9 m <sup>2</sup>            |
| Etage        | 3                                  |
| Zimmer       | 2                                  |
| Schlafzimmer | 1                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1973                               |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 250.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 65 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 127.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsführer

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

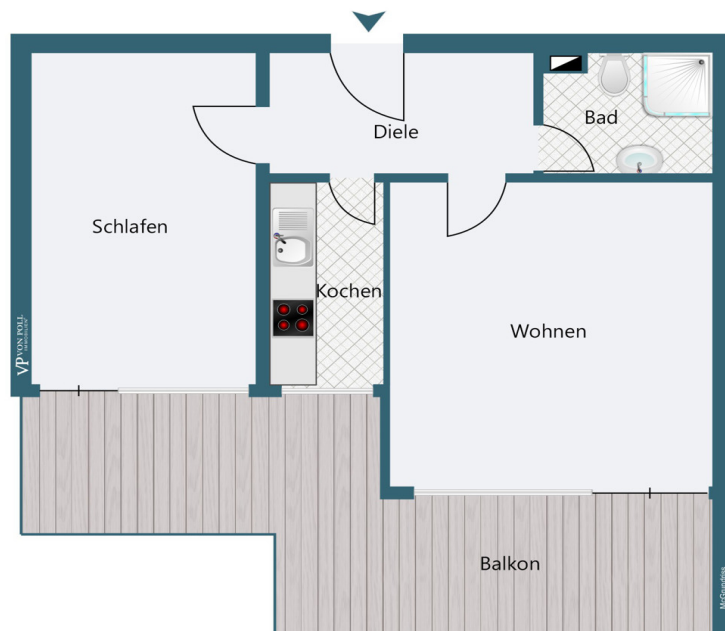
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Ein erster Eindruck

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet Kapitalanlegern eine solide Investitionsmöglichkeit in zentraler Lage von Moosburg.

Die Wohnung verfügt über ca. 66m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einem Balkon, der von beiden Zimmern aus begehbar ist – ideal für langfristige Vermietbarkeit. Der Wohnbereich ist mit Laminatboden, hellen Innentüren und weißen Kunststofffenstern (innen) ausgestattet.

Das Badezimmer wurde kürzlich modernisiert und verfügt über eine große Dusche, neue Sanitäreinrichtungen sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die Küche mit Fenster ist funktional und bietet Tageslicht.

Ein Kellerabteil sowie ein eigener Stellplatz gehören zur Wohnung. Die Einheit ist seit drei Jahren zuverlässig vermietet, mit monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von 680 Euro.

Eine geplante Fassadenrenovierung ist bereits angekündigt – eine Sonderumlage ist daher einzuplanen. Trotz dieser Maßnahme bietet die Wohnung ein attraktives Verhältnis aus Lage, Ausstattung und stabiler Miete.

Die zentrale Lage mit kurzen Wegen zur Innenstadt, zum Bahnhof und zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs spricht für sich – eine gute Basis für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen zu oder vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar**

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25085064 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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