

Moosburg a. d. Isar

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

????????? ??????????: 25085066-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

???? ??????: 263.000 EUR • ??????????: ca. 73,36 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ???????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

?? ??? ??????

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| ???????? ?????????? | 25085066-1               |
| ????????????        | ca. 73,36 m <sup>2</sup> |
| ???????             | 3                        |
| ????????            | 2                        |
| ???????????? ??     | 1                        |
| ??????????          |                          |
| ?????????           | 1                        |
| ???? ?????????????  | 1973                     |

|                    |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????        | 263.000 EUR                                                                           |
| ????????????       | ??????                                                                                |
| ??????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????? | 2022                                                                                  |
| ????????           | ??????                                                                                |
| ????????????       |                                                                                       |
| ????????????????   | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ??????             |                                                                                       |
| ??????             | ????????                                                                              |

???????? ??????????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

????????????? ???????????

|                                                     |                          |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????? ??????<br>?????? | ???????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 116.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 11.10.2028               | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                   | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1973           |

??????? ???????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

?? ????????





???????? ??: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

?? ???????



???????? ?????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

?? ???????





???????? ??: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

?? ???????





??????? ???????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

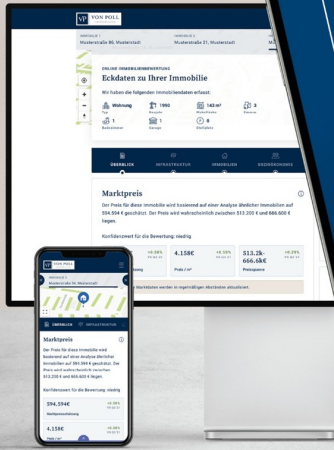
?? ????????



???????? ??: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

?? ????????





**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)

??????? ???????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

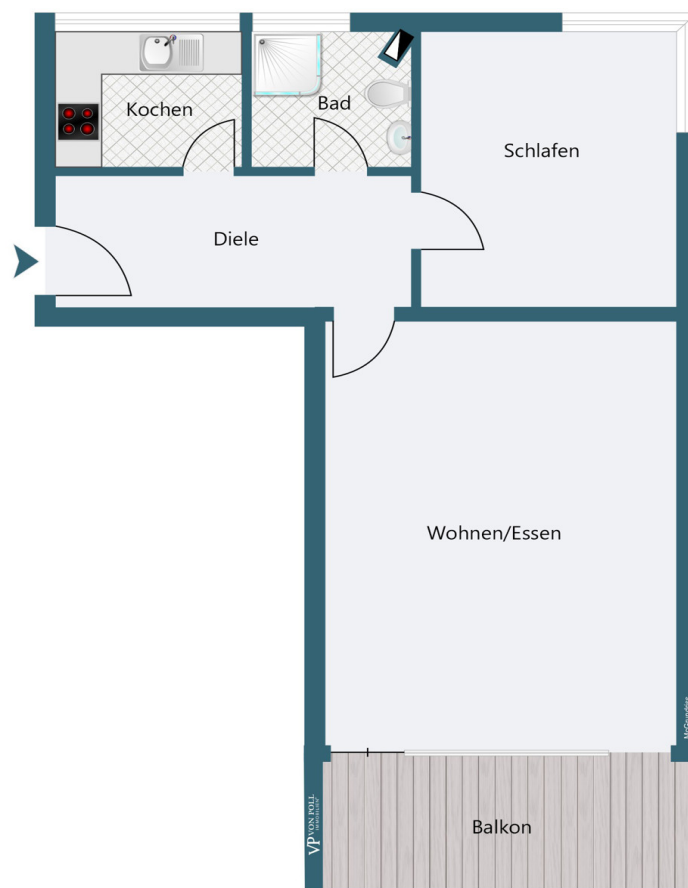
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ?????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ??, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????.



??????? ?????????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## ??? ?????? ??????????

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!

??????? ???????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

????? ?????????????

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 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.

???????? ??????????: 25085066-1 - 85368 Moosburg a. d. Isar

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Patryk Kelm

---

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

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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