

Moosburg a. d. Isar

Investieren, einziehen oder neu vermieten – 2-Zimmer-Wohnung nahe Bahnhof & Altstadt

Objektnummer: 25085063

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

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

Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Auf einen Blick

Objektnummer	25085063
Wohnfläche	ca. 73 m²
Etage	5
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Die Immobilie

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:

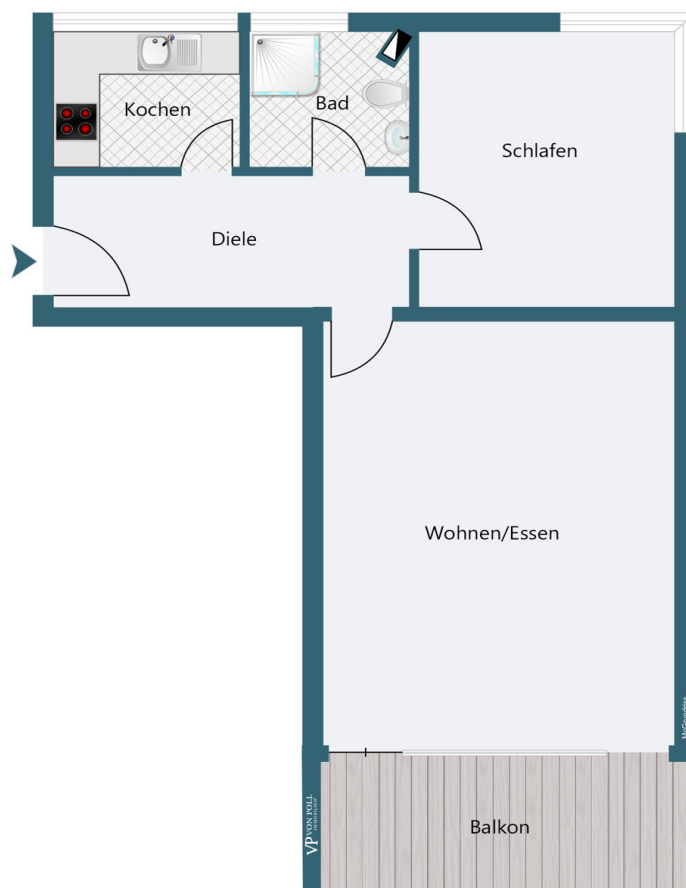
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 25085063 - 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: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Ein erster Eindruck

Zentrumsnah. Lichtdurchflutet. Blick aufs Münster.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses überzeugt mit einem gelungenen Grundriss, herrlichem Ausblick und einer Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv ist. Auf rund 73?m² Wohnfläche bietet die Wohnung viel Raum zur persönlichen Entfaltung – ruhig, hell und bestens angebunden.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 10?m² große Süd-Balkon, von dem aus sich der Blick auf das Moosburger Münster eröffnet – ein stimmungsvoller Ort für die ersten Sonnenstrahlen am Morgen oder den Tagesausklang mit Weitblick. Der großzügige Wohnbereich, der sich offen zur Loggia hin öffnet, bildet das Herzstück der Wohnung. Die Küche mit Fenster bietet Tageslicht und Funktionalität in einem, während das moderne Tageslichtbad mit großer Dusche und Waschmaschinenanschluss zeitgemäßen Komfort bietet.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Nordseite, perfekt für erholsamen Schlaf. Die Ausstattung überzeugt mit Parkettböden, dreifach verglasten Kunststofffenstern (innen weiß, außen braun) sowie einer erneuerten Heizungsanlage, die erst vor zwei Jahren modernisiert wurde.

Ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz ergänzen das Angebot. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der Sie bequem in das oberste Geschoss bringt.

Die Wohnung ist bezugsfrei und kann sowohl selbst genutzt als auch problemlos neu vermietet werden. Aufgrund der geplanten Fassadenrenovierung ist mit einer Sonderumlage zu rechnen. Dennoch bietet sich hier ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis mit solidem Entwicklungspotenzial – insbesondere auch für Kapitalanleger mit Weitblick.

Die Lage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Bahnhof sowie zur Moosburger Innenstadt mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – urban, lebendig, gut erreichbar.

Ein Angebot, das durch Lage, Schnitt und Perspektive überzeugt – und bereit ist für ein neues Kapitel.

Objektnummer: 25085063 - 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: 25085063 - 85368 Moosburg a. d. Isar

Sonstige Angaben

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 2007.

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: 25085063 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com