Moosburg

Schöne, helle 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Moosburg

Objektnummer: 26085114



KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

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

Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26085114
Wohnfläche	ca. 73 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

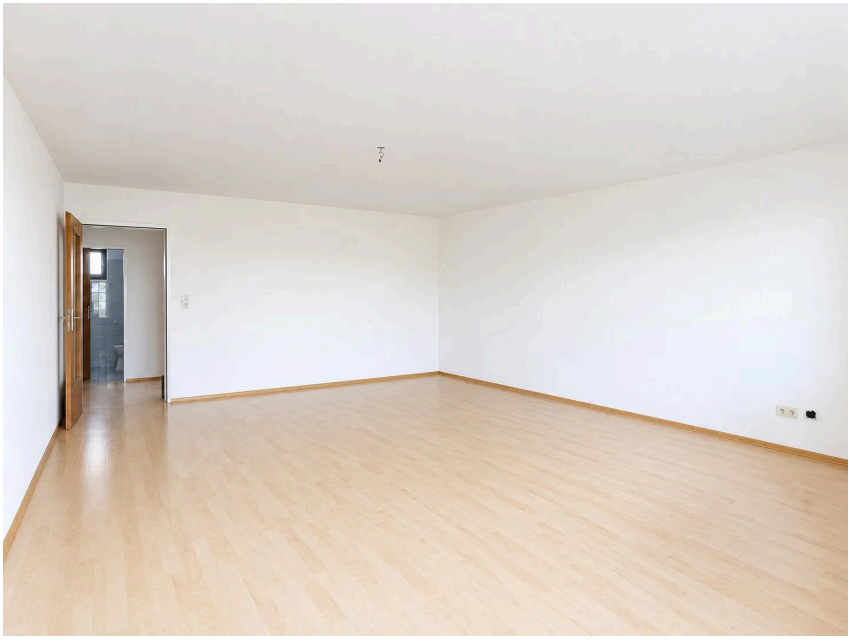
Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	116 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

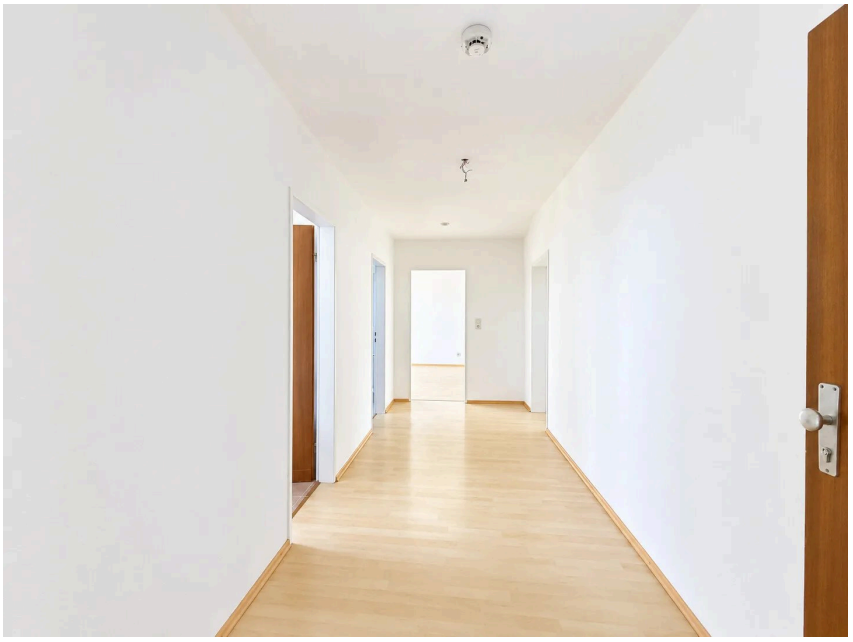
Die Immobilie

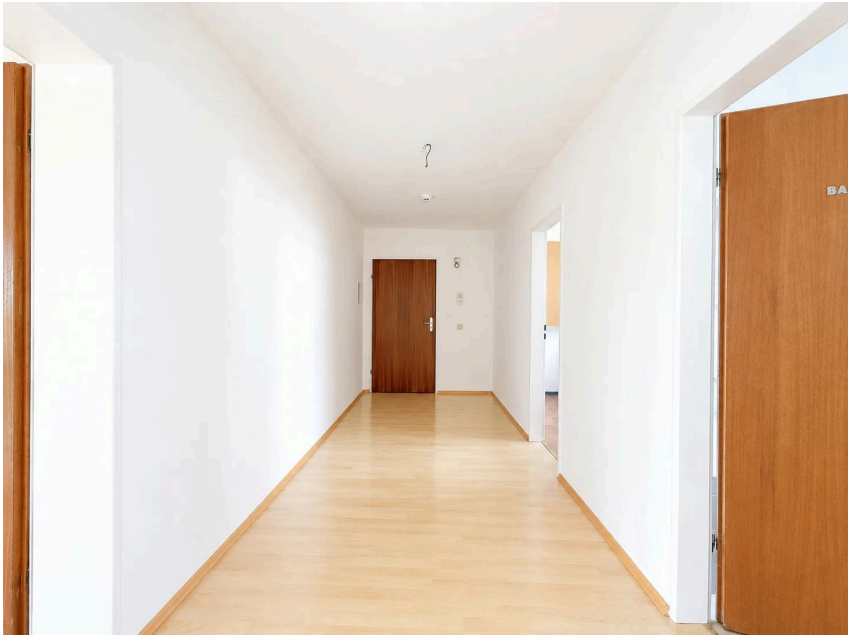




Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

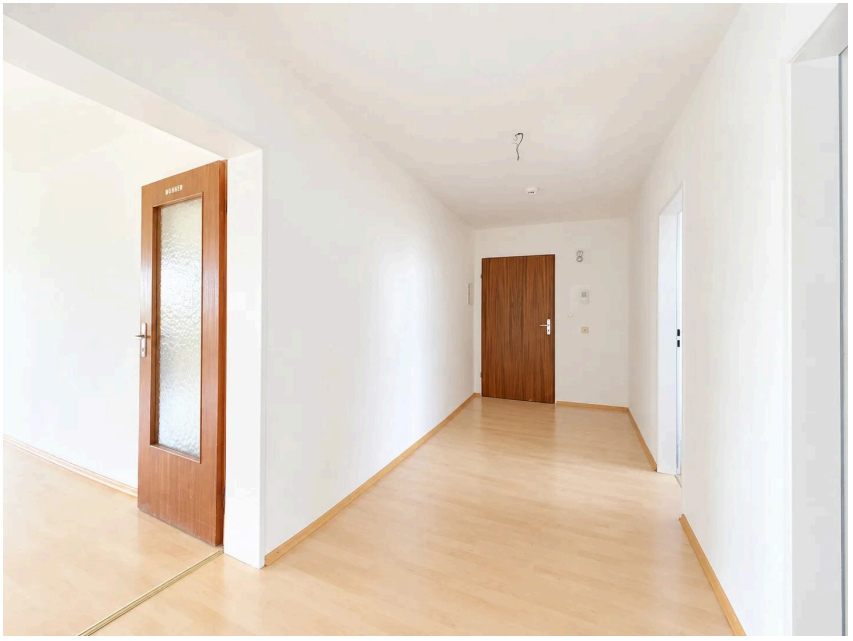
Die Immobilie





Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

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: 26085114 - 85368 Moosburg

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines 1973 errichteten Mehrparteienhauses und bietet mit ca. 73 m² Wohnfläche ein angenehmes Platzangebot. Besonders hervorzuheben ist der ca. 10 m² große Süd-Balkon mit Blick auf das Moosburger Münster, der den Wohnraum um eine attraktive Außenfläche ergänzt.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und verfügt über eine funktionale Raumgestaltung. Laminatböden, erneuerte Fenster sowie Außenrollos gehören zu den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits in die Jahre gekommen ist. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Hier besteht Sanierungsbedarf, sodass zukünftige Eigentümer die Möglichkeit haben, das Bad nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Ein Kfz-Stellplatz rundet das Angebot ab (zzgl. 10.000€).

Die Heizungsanlage des Gebäudes wurde 2024 erneuert. Im Hinblick auf die weitere Instandhaltung des Mehrparteienhauses ist eine Fassadensanierung geplant. In diesem Zusammenhang steht eine mögliche Sonderumlage im Raum, über die bislang noch kein Beschluss gefasst wurde.

Die Wohnung bietet eine gute Grundlage für individuelle Modernisierungsmaßnahmen. Insbesondere die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, Süd-Balkon, Aufzug und der Lage im 4. Obergeschoss mit Blick auf das Moosburger Münster macht sie für Eigennutzer und Kapitalanleger interessant.

Mit gezielten Investitionen in die Innenausstattung lässt sich die Wohnung an zeitgemäße Wohnansprüche anpassen und nach persönlichen Vorstellungen gestalten.

Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

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: 26085114 - 85368 Moosburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26085114 - 85368 Moosburg

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