

Mühldorf am Inn

# Zentral. Ruhig. Stilvoll – exklusiver Bungalow nahe der Mühldorfer Altstadt

Objektnummer: 25338027



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 895 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

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

Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25338027
Wohnfläche	ca. 196 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	230.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.11.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973



Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

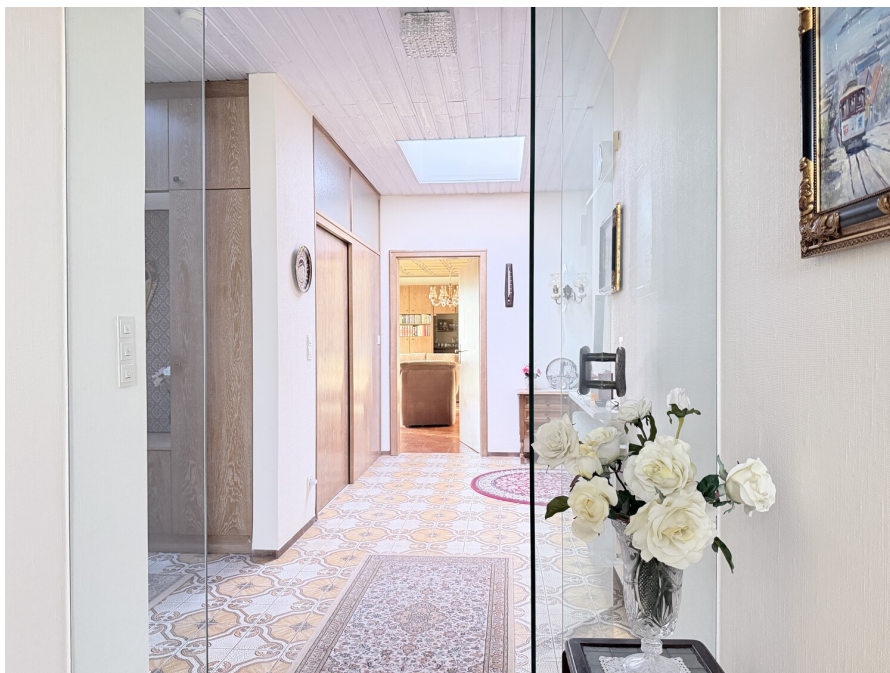
## Die Immobilie





Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## 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: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ein erster Eindruck

Zentral. Ruhig. Stilvoll – exklusiver Bungalow nahe der Mühldorfer Altstadt

Dieser einladende Bungalow in bester Lage von Mühldorf überzeugt durch seine zentrale Position unweit der historischen Altstadt – und zugleich durch seine besonders ruhige und naturnahe Lage am Ende eines Wendehammers. Hier wohnen Sie in einer stillen Seitenstraße, die Privatsphäre und Stadtnähe ideal miteinander verbindet.

Sobald Sie das Grundstück betreten, öffnet sich ein gepflegter, liebevoll angelegter Garten, der das Haus auf drei Seiten umrahmt – ein grüner Rückzugsort mit großer, teils überdachter Terrasse, die zu entspannten, geschützten und sonnigen Stunden im Freien einlädt. Eine großzügige Gartenhütte erweitert den Außenbereich um wertvollen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Anschlüsse für einen Außenpool sind zwischen Garten und Heizungskeller bereits vorbereitet.

Im Inneren beginnt der Rundgang in einem durch Lichtkuppeln erhellten Eingangsbereich, der Besucher großzügig willkommen heißt. Eine elegante Glastür eröffnet den Weg in den zentralen Flur mit Garderobe, von dem sich die Wohnräume harmonisch erschließen. Auf der linken Seite befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer – sowie ein komfortables Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung.

Geradeaus führt die Diele in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Das weitläufige Wohnzimmer begeistert mit einer breiten Fensterfront samt Schiebetür, die den Blick ungehindert über die Südterrasse in den Garten freigibt. Daran anschließend befinden sich das gemütliche Esszimmer und die Küche mit praktischer Speisekammer, die sowohl vom Essbereich als auch vom Flur betreten werden kann. Die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen bieten zusätzlichen Komfort durch Fußbodenheizung – ergänzend zu den regulären Heizkörpern. Ein separates Gäste-WC komplettiert diese Ebene. Das Haus ist wahlweise über die kunstvolle Eingangstür oder direkt über die großzügige Doppelgarage zugänglich.

Über das elegante, durch eine praktische Schiebetür verschlossene Treppenhaus gelangt man in den weitläufigen Kellerbereich. Alternativ ist dieser Bereich über ein separates Treppenhaus zugänglich, das von der Garage oder dem Garten aus betreten werden kann. Ein L-förmiger Flur führt hier zu zwei weiteren Räumen mit Tageslicht – dank Lichtgraben zur Ostseite in Wohnraumqualität gestaltet – sowie zu einer Werkstatt,

dem Heizungsraum, Vorratsraum, Waschraum und einem Abstellraum mit Vorbereitung für eine Sauna. Dank des separaten Zugangs zum Untergeschoss könnte dieser Bereich wunderbar für Gäste, separate Büroräume, Hobbys oder als Einliegerwohnung genutzt werden.

Dieser Bungalow vereint alle Annehmlichkeiten auf einer Etage mit Charme, Großzügigkeit und einer Lage, die Ruhe, Zentralität und Lebensqualität perfekt harmonisiert. Ein Zuhause mit Stil und Atmosphäre – zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

\*\*\* Der Energieausweis befindet sich in Vorbereitung und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt \*\*\*

Hier geht es zur virtuellen Besichtigung (360° Tour):

<https://tour.ogulo.com/hkje>

Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ausstattung und Details

Hier geht es zur virtuellen Besichtigung (360° Tour):

<https://tour.ogulo.com/hkje>

\*\*\* Der Energieausweis befindet sich in Vorbereitung und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt \*\*\*

Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Alles zum Standort

Leben im Gleichgewicht – zwischen Natur und urbaner Lebensqualität

Mühldorf am Inn verbindet städtisches Flair mit bayerischer Lebensqualität und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten im südostbayerischen Raum. Die historische Altstadt mit ihren barocken Fassaden im Inn-Salzach-Stil bildet das lebendige Zentrum der Kreisstadt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten, ärztlicher Versorgung sowie Schulen und Kindertagesstätten – alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch in Sachen Mobilität überzeugt Mühldorf durch eine ausgezeichnete Anbindung: Die nahegelegene Autobahn A94 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München, zum Flughafen sowie nach Passau. Darüber hinaus sorgen die Bundesstraßen B12 und B15, ein gut ausgebautes Netz an Staatsstraßen sowie der moderne Bahnhof mit regelmäßigen Regional- und Expressverbindungen für optimale Erreichbarkeit – sowohl für Pendler als auch für Geschäftsreisende.

Die Stadt liegt zentral im Städtedreieck München–Passau–Salzburg und entwickelt sich zunehmend zu einem dynamischen Wirtschafts- und Bildungsstandort. Neben zahlreichen mittelständischen Unternehmen bietet Mühldorf auch einen Campus der Technischen Hochschule Rosenheim mit modernen Studiengängen aus den Bereichen Technik, Wirtschaft und Soziales.

Umgeben von der reizvollen oberbayerischen Hügellandschaft und dem naturbelassenen Inn bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung – ob Radfahren, Wandern, Wassersport oder Ausflüge in die nahegelegenen Alpen und an den Chiemsee. Mühldorf steht für Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und Zukunftsperspektiven – ein Ort, an dem sich Tradition und Moderne harmonisch verbinden.

Objektnummer: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Weitere Informationen

**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: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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