

Mühldorf am Inn

# Sonne im Garten, Licht im Haus – Charmante Doppelhaushälfte in Mühldorf am Inn

Objektnummer: 26338010



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 319 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn**

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

Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26338010	Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185,5 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1991		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	98.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



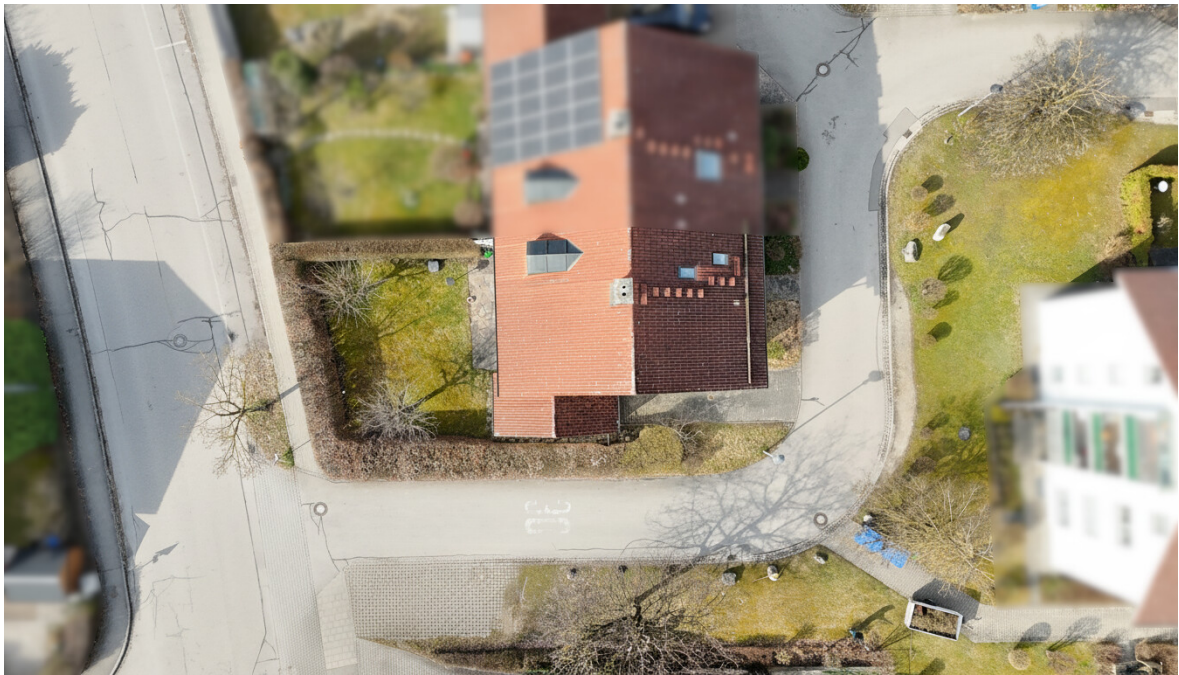
Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn**

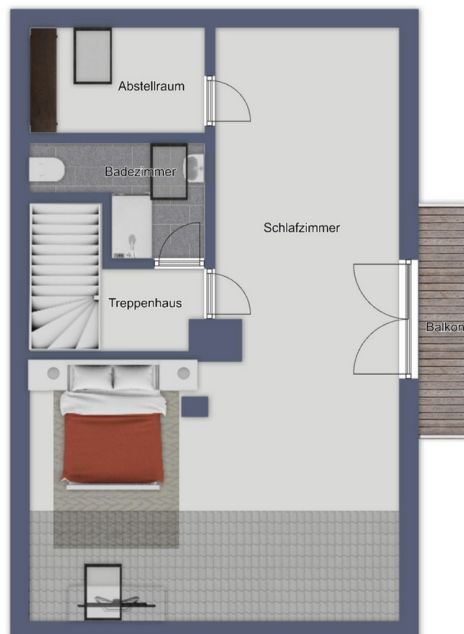
## Die Immobilie



Objektnummer: 26338010 - 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: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Ein erster Eindruck

Sonne im Garten, Licht im Haus – Charmante Doppelhaushälfte in Mühldorf am Inn

In einer ruhigen Seitenstraße und dennoch angenehm zentral gelegen, erwartet Sie diese liebevoll gestaltete Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1991. Auf einem attraktiven Eckgrundstück mit ca. 319 m<sup>2</sup> Fläche und komfortablen ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet dieses Zuhause ein großzügiges Raumangebot mit einer warmen, einladenden Atmosphäre – ideal für Familien, die sich ihren persönlichen Lebensmittelpunkt schaffen möchten.

Bereits auf den ersten Blick wird deutlich: Dieses Haus bietet Raum zum Ankommen und Wohlfühlen. Der sonnige Garten in Südausrichtung lädt zum Entspannen ein – ein Ort, an dem Kinder spielen, Freunde zusammenkommen und sich laue Sommerabende auf der Terrasse genießen lassen. Entlang der Ostseite des Hauses gelangen Sie bequem zur Garage.

Beim Betreten empfängt Sie eine freundliche Diele mit separatem Garderobenbereich. Rechterhand befindet sich das Gäste-WC, während sich linkerhand die Küche anschließt. Von hier aus öffnet sich der Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Wohnzimmer und Essbereich bilden einen zusammenhängenden Raum, der sich über Eck erstreckt und durch große Fensterflächen angenehm hell wirkt. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten schafft eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der Essbereich grenzt unmittelbar an die Küche und ist über eine praktische Durchreiche verbunden. Durch seine Lage in einer leicht zurückversetzten Nische wird er optisch dezent vom Wohnbereich gegliedert, ohne den offenen Charakter des Raumes zu verlieren. So entsteht eine harmonische Verbindung aus Offenheit

und Struktur – ideal für den Alltag wie auch für gesellige Abende.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Zwei der Zimmer bieten Zugang zum sonnigen Südbalkon, der an warmen Tagen zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne ergänzt diese Etage.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine Helligkeit dank großer Dachflächenfenster. Ein eigenes Duschbad sowie ein Balkon zur Ostseite machen diesen Bereich zu einem besonderen Rückzugsort – ideal als Gästezimmer, Homeoffice, Atelier oder zusätzlicher Wohnraum.

Auch das Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einem Heizungsraum, einem Waschraum, einem Abstellraum sowie einem großzügigen Hobbyraum.

Große Fensterflächen sorgen im gesamten Haus für eine freundliche Wohnatmosphäre und unterstreichen den durchdachten Grundriss dieser Immobilie.

Diese Doppelhaushälfte vereint eine ruhige Wohnlage mit einem großzügigen Platzangebot und einem sonnigen Garten – ein Zuhause mit viel Charme und besten Voraussetzungen für Familien, die in Mühlendorf am Inn ein neues Kapitel beginnen möchten.

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!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/as2S>

**Objektnummer: 26338010 - 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: 26338010 - 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 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: 26338010 - 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: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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