

Mühdorf am Inn

# Exklusive Wohnung mit atemberaubendem Naturpanorama hoch über den Ufern des Inns

Property ID: 24338010

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 537.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 107,41 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## At a glance

Property ID	24338010
Living Space	ca. 107,41 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 6000 EUR (Sale), 1 x Underground car park, 19000 EUR (Sale)

Purchase Price	537.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 26 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	LUFTWP	Final Energy Demand	24.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.01.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



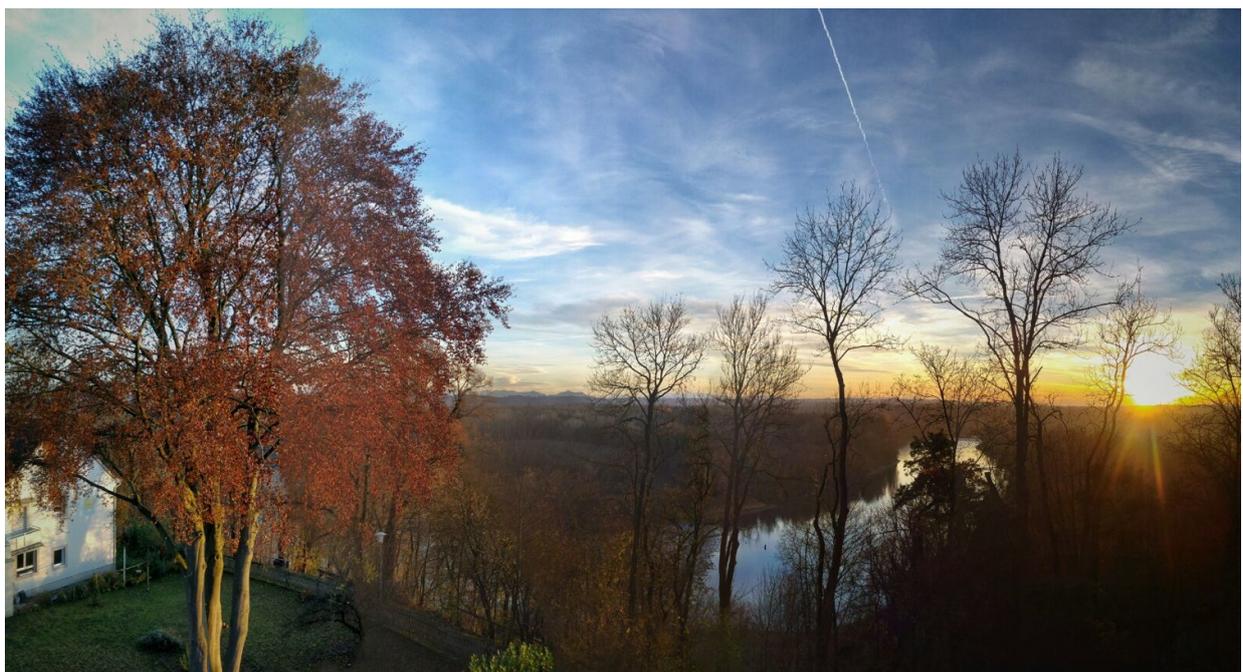
Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



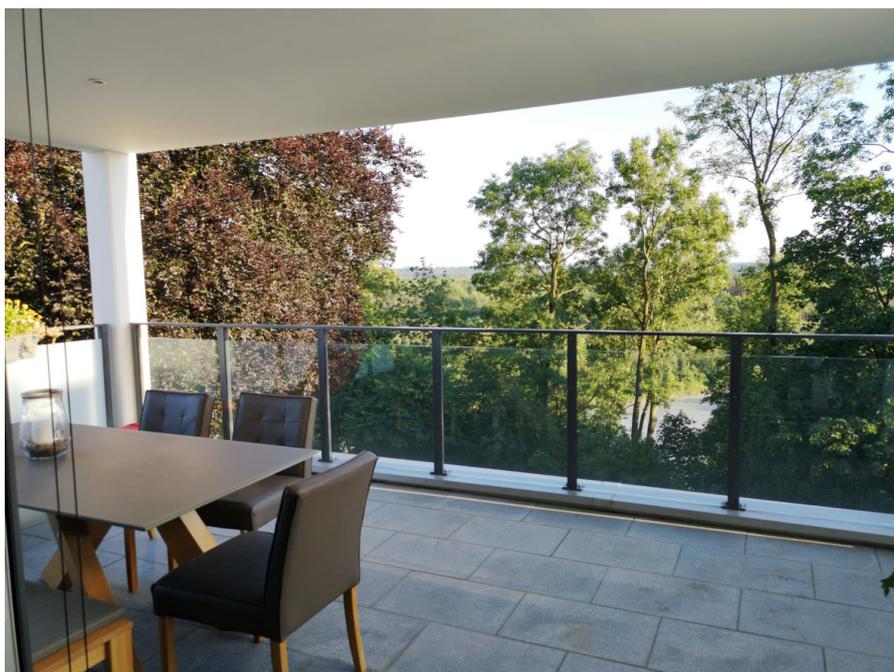
Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



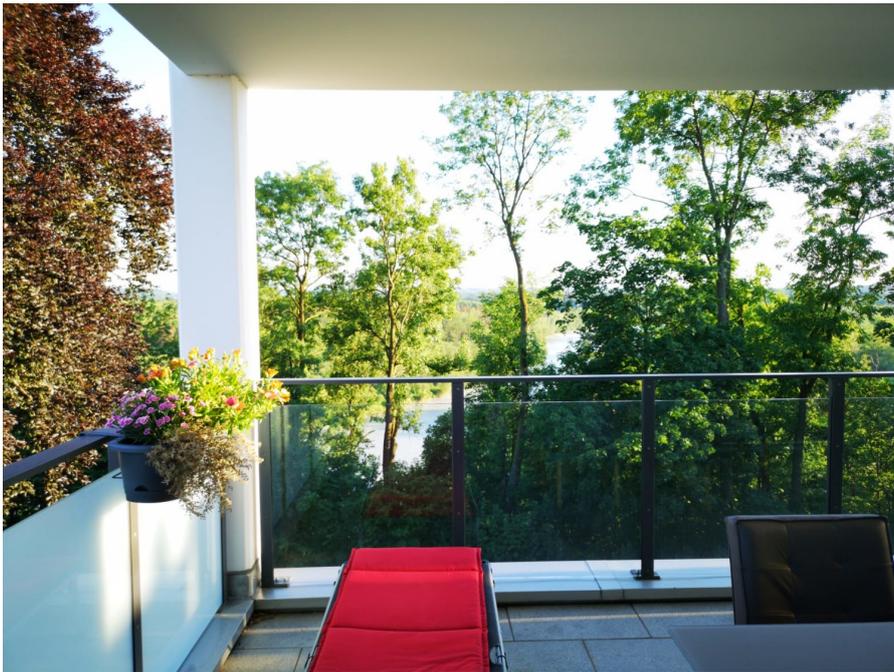
Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



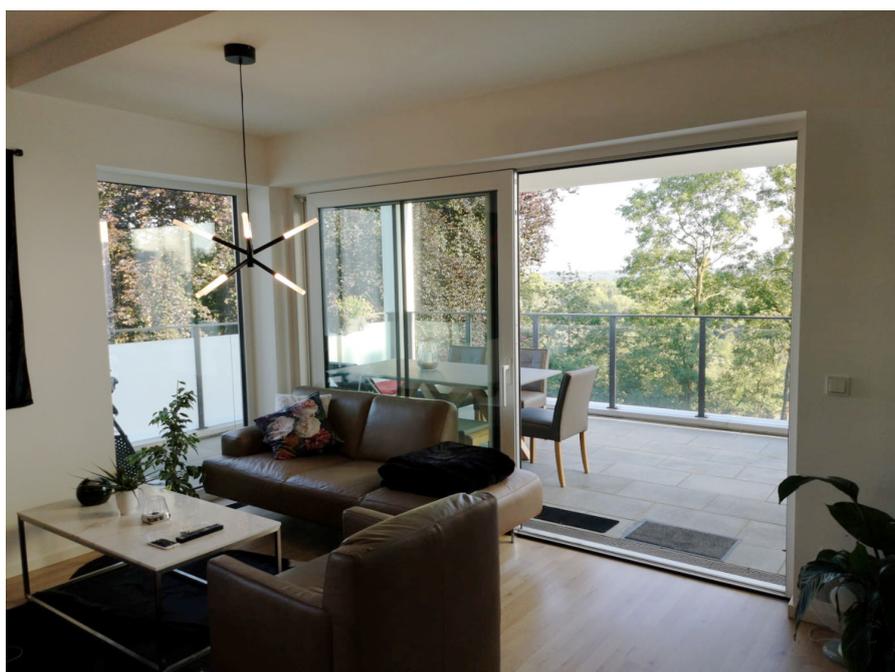
Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
FINANCE®

**MIT SICHERHEIT  
IN DEN EIGENEN  
VIER WÄNDEN**

**WIR BIETEN  
IHNEN DIN-ZERTIFIZIERTE  
FINANZBERATUNG**

Individuell und unabhängig.  
Wir sichern Sie auf dem Weg zu Ihrer  
Wunsch-Immobilie optimal gegen  
Lebensrisiken ab.

LASSEN SIE SICH JETZT UNABHÄNGIG BERATEN.

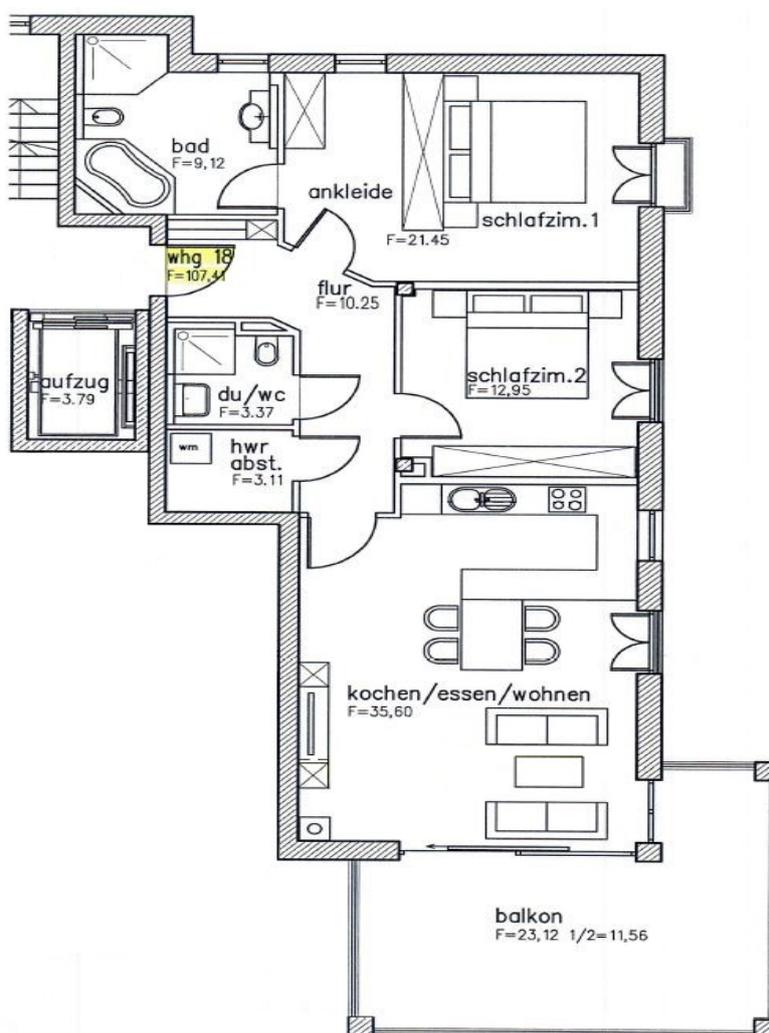
Unser  
Standard  
für Sie!

**DEFINO**  
FINANZANALYST  
ZERTIFIZIERT  
nach DIN SPEC 27222

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause hoch über den malerischen Ufern der Mühldorfer Innschleifen! Diese exklusive Wohnung im 2. Obergeschoss einer hochwertigen und architektonisch reizvollen Wohnanlage bietet nicht nur gehobenen Wohnkomfort, sondern auch eine atemberaubende und exklusive Aussicht, die Sie jeden Tag aufs Neue verzaubern wird. Der erste Eindruck beim Betreten dieser Wohnung wird durch die smarte Raumaufteilung und den lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich geprägt. In diesem Bereich rahmen die großen Fensterfronten die spektakuläre Aussicht auf den Inn und die umliegende grüne Landschaft der Inn-Auen ein, die sich zu jeder Jahreszeit in ihrer vollen Pracht zeigt. Auf dem ca. 23 m<sup>2</sup> großen, überdachten Balkon mit seiner Ausrichtung von Südost bis Südwest, genießen Sie neben dem grünen Gürtel und den Villen aus der Gründerzeit, den Blick auf die Mühldorfer Altstadt im Osten, die Chiemgauer Alpen im Süden und herrliche Sonnenuntergänge über dem Inn. Der pfiffige Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre und lässt keine Wünsche offen. So stehen Ihnen neben dem Hauptbadezimmer ein zusätzliches Duschbad für Gäste und ein praktischer Abstellraum mit Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine zur Verfügung, falls Sie diese nicht im Keller platzieren wollen. Das gut geschnittene Schlafzimmer lässt aufgrund seiner Größe eine Unterteilung in Schlafen und Ankleiden zu und ein zusätzliches Zimmer lässt Ihnen die Wahl zwischen Arbeits-, Gäste oder Kinderzimmer. Die gut ausgestattete Küche ist im Preis enthalten und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen, während das angrenzende Wohnzimmer einen gemütlichen Rückzugsort zum Entspannen und Genießen der Aussicht bietet. Es besteht die Möglichkeit einen Kaminofen anzuschließen, der diese natürliche Oase um eine behagliche Feuerstelle ergänzt. Die Lage im 2. Obergeschoss und der vor Einblicken geschützte Balkon garantieren nicht nur eine erhöhte Privatsphäre, sondern auch eine ungestörte Sicht auf die umliegende, idyllische Umgebung. Hier können Sie jeden Tag den Anblick der sich verändernden Natur genießen, sei es beim Aufwachen am Morgen oder beim Entspannen am Abend auf Ihrem eigenen Balkon. Die Wohnanlage selbst bietet zudem eine Vielzahl von Annehmlichkeiten für die Bewohner, darunter eine gepflegte Außenanlage mit Parkplätzen vor dem Haus, eine weitläufige Tiefgarage und neben dem eigenen gemauerten Kellerraum stehen Ihnen Wäsche- & Trockenraum sowie Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, alles bequem und barrierefrei mit dem Aufzug zu erreichen. Erleben Sie das Beste aus urbanem Luxus und ländlicher Idylle in dieser einzigartigen Wohnung mit Blick auf das Innufer, die Altstadt und die atemberaubende Natur. Ein Ort, den Sie mit Stolz Ihr Zuhause nennen und der täglich wie ein erholsamer Urlaubsort wirken kann.

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Details of amenities

Einige Highlights im Überblick:

- + Zentrale und exponierte Lage oberhalb der Mühldorfer Altstadt
- + Perfekte Symbiose zwischen idyllischer Lage und bester Anbindung an die Annehmlichkeiten einer Kreisstadt
- + 10 Minuten Fußweg in die historische Altstadt
- + 10 Minuten Fußweg zum Fernbahnhof (dem Knotenpunkt in Südostbayern)
- + Nur 8 Autominuten zur Anschlussstelle der A94 mit Anbindung nach München, Passau oder Richtung Salzburg
- + Alle relevanten Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (Einkaufen, Fitness & Therapie, Ärzte, Gastronomie, Kultur, Schulen und Kindergärten und vieles mehr...)
- + Architektonisch ansprechendes Wohnhaus mit lichtdurchflutetem und repräsentativem Treppenhaus und überdachtem Eingangsbereich
- + Videosprechanlage
- + Barrierefrei mit dem Personenaufzug bis in den Keller bzw. die Tiefgarage
- + Tiefgaragenstellplatz Nr. 42 (zzgl. 19.000, - € zum Kaufpreis)
- + Außenstellplatz Nr. 4 in unmittelbarer Nähe zum Hauseingang (zzgl. 6.000, - € zum Kaufpreis)
- + Weitläufiger Koch-, Ess- und Wohnbereich (ca. 35,6 m<sup>2</sup>)
- + Offene und gut ausgestattete Küche mit Tresen als Essplatz (Küche im Kaufpreis enthalten)
- + Exklusives Sondernutzungsrecht im Wohnbereich zum Anschluss eines „Kaminofens oder Schwedenofens“
- + Ausgedehnter, überdachter und ganztägig sonnenverwöhnter Eckbalkon (ca. 23 m<sup>2</sup>)
- + Zwei große Schlafzimmer (Alternativ als Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer)
- + Separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- + Masterbadezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- + Gästebad/Duschbad mit bodengleicher Dusche
- + Fußbodenheizung
- + Sämtliche Wohnräume mit aktiven, dezentralen Lüftern
- + Elektrisch bedienbare Rollläden und Raffstores
- + Bodenbeläge: Fliesen und gut gepflegte, hochwertige Laminatböden
- + Moderne und effiziente Zentralheizung (Wasser-Wasser-Wärmepumpe)
- + Entkalkungsanlage
- + Gemauertes, großzügiges Kellerabteil (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- + Separater Wäsche-/Trockenraum sowie Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

+ Glasfaseranschluss

Die Wohnung ist aktuell seit Sommer 2019 vermietet.

Eine detaillierte Raumaufteilung entnehmen Sie gerne den beigefügten und maßstabsgetreuen Grundrissen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann bitten wir Sie im ersten Schritt um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, die Homepage, oder per E-Mail [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie und beraten Sie gerne!

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## All about the location

Die erstklassige, zentrale und dennoch ruhige Lage der Wohnanlage in Altmühldorf bietet zahlreiche Vorteile. Oberhalb der Altstadt, eingebettet entlang der alten Gründerzeitvillen, befindet sich die Wohnung im 2.OG mit Südausrichtung und einmaligem und uneinsehbarem Blick auf die Altstadt, die Chiemgauer Alpen und die Inn-Auen. In Bezug auf die Infrastruktur ist die Wohnung ideal angebunden: Der Bahnhof ist in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen, zur A94 ist es mit dem Auto nur ein Katzensprung. Die historische und malerische Altstadt von Mühldorf liegt nur etwa 10 Minuten fußläufig entfernt und begeistert mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten kulturellen Angebot. Donnerstags locken der Wochenmarkt und freitags der Bauernmarkt mit reichhaltigem kulinarischem Angebot. Ein gemütlicher Spaziergang durch die Altstadt lohnt sich, um am Abend in angenehmer Atmosphäre essen zu gehen oder ein erfrischendes Eis zu genießen. Im Sommer können Sie das Freibad ebenfalls bequem zu Fuß erreichen. Außerdem lockt der Inn mit wunderschönen Spazierwegen und einem hohen Naherholungsfaktor. Leben im Gleichgewicht zwischen Kultur und Natur Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und die direkte Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist in Mühldorf am Inn inklusive des Landkreises goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kultureiche Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben. Stadt und Land – die Drehscheibe Oberbayerns Weit über 100.000 Menschen leben im Landkreis Mühldorf am Inn und profitieren von den vielseitigen Verkehrsanbindungen. Als Verkehrsknotenpunkt im Städtedreieck München, Passau, Salzburg nehmen Stadt und Landkreis eine zentrale Rolle ein. Zu den Hauptverkehrswegen zählen mehrere Staatsstraßen und zwei Bundesstraßen (B12, B15). Die Münchner City sowie der internationale Flughafen sind über die A94 in ca. 40 Minuten erreichbar. Der Landkreis Mühldorf am Inn gehört zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns. Voll erschlossene Gewerbeflächen bieten einer lebendigen Branchenvielfalt aus Industrie, Handwerk und Dienstleistung optimalen Raum zur Entfaltung. Investitionen und Neuansiedlungen von Unternehmen werden durch eine solide Wirtschaftsförderung subventioniert. Mühldorf am Inn blickt auf eine über tausendjährige Geschichte zurück. Typisch für die Altstadt sind die unverwechselbaren barocken Fassaden im romantischen Inn-Salzach-Stil.

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 24.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 24338010 - 84453 Mühldorf am Inn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf on the Inn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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