

Mühdorf am Inn / Aham

# Wo Natur, Licht und Holz den Wohnraum prägen - Einfamilienhaus mit Wintergarten und Gartenidylle

*Property ID: 26338012*



**PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 800 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

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

Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## At a glance

Property ID	26338012	Purchase Price	875.000 EUR
Living Space	ca. 212,98 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Timber frame
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1996		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil		
Energy certificate valid until	22.10.2035	Final energy consumption	159.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## The property



Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## 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: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## A first impression

Wo Natur, Licht und Holz den Wohnraum prägen – Einfamilienhaus mit Wintergarten und Gartenidylle

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in begehrter Lage von Mühldorf am Inn vereint idyllisches Wohnen mit architektonischer Raffinesse und einem hohen Maß an Lebensqualität. Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Umgebung genießen Sie hier einen malerischen, romantischen Blick ins Grüne, der die naturnahe Lage des Hauses besonders unterstreicht – und das bei gleichzeitig kurzen Wegen ins Zentrum. Ein wahres Schmuckstück in einer der besten Lagen der Stadt.

Das Haus überzeugt bereits beim ersten Eindruck durch seine harmonische Einbindung in das Grundstück. Der liebevoll und pflegeleicht angelegte Garten erstreckt sich über drei Seiten des Hauses und öffnet sich großzügig nach Süden. Charmante Steintreppen auf beiden Seiten des Hauses führen in den Garten und verbinden Innen- und Außenbereich auf elegante Weise. Zwei seitlich angeordnete Balkone rahmen den zentralen Wintergarten stilvoll ein und verstärken das Gefühl von Licht, Weite und Offenheit. Die eigene Garage sowie ein zusätzlicher Carport bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Mit einer Wohnfläche von knapp 213 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen besticht das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine warme, einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen in allen Bereichen für helle, freundliche Räume, während sichtbare Holzbalken, ein beeindruckender Sichtdachstuhl und ein stilvoller Kachelofen ein behagliches Wohnklima schaffen. Eine Fußbodenheizung im Badezimmer sorgt für angenehmen Komfort zu jeder Jahreszeit.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von viel hellem Holz und hochwertiger

Architektur empfangen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Die formschöne Holzterrasse bildet ein architektonisches Herzstück und verbindet alle Ebenen des Hauses auf elegante Weise. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in ein Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie in den offenen Wohnbereich, der von zwei Seiten zugänglich ist. Dieser großzügige Raum vereint Wohnen, Essen und Kochen auf harmonische Weise. Der zentral integrierte Wintergarten mit seinen Glasfronten durchflutet den Raum mit Licht und schafft eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Die einrahmenden, nach Süden ausgerichteten Balkone erweitern den Wohnraum zusätzlich ins Freie. Der Kachelofen rundet das Ambiente stilvoll ab und sorgt für wohlige Wärme.

Das Obergeschoss bietet drei individuell nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Der Flur ist dank Dachflächenfenstern besonders hell und beeindruckt durch seine offene Gestaltung mit viel Holz und einem hohen Sichtdachstuhl, der dem gesamten Bereich eine luftige Großzügigkeit verleiht.

Durch die Hanglage liegt das Untergeschoss auf einer Seite ebenerdig und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Heizungs- und Lagerraum befinden sich hier ein Gästezimmer sowie ein weiteres angrenzendes Zimmer – beide mit Terrassenzugang und ideal als zusätzlicher Wohnraum, Arbeitsbereich oder Rückzugsort nutzbar.

Dieses Haus vereint stilvolle Architektur, durchdachte Funktionalität und eine idyllische, naturnahe Lage mit romantischem Flair – ein Ort, an dem Wohnen zur echten Lebensqualität wird.

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/mZ2n>

**Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## All about the location

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.

**Property ID: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## Other information

**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: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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