

Mühldorf am Inn

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

Property ID: 26338010



PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185,5 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 319 m²

Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

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

Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

At a glance

Property ID	26338010	Purchase Price	550.000 EUR
Living Space	ca. 185,5 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1991		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	17.03.2036	Final energy consumption	98.50 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



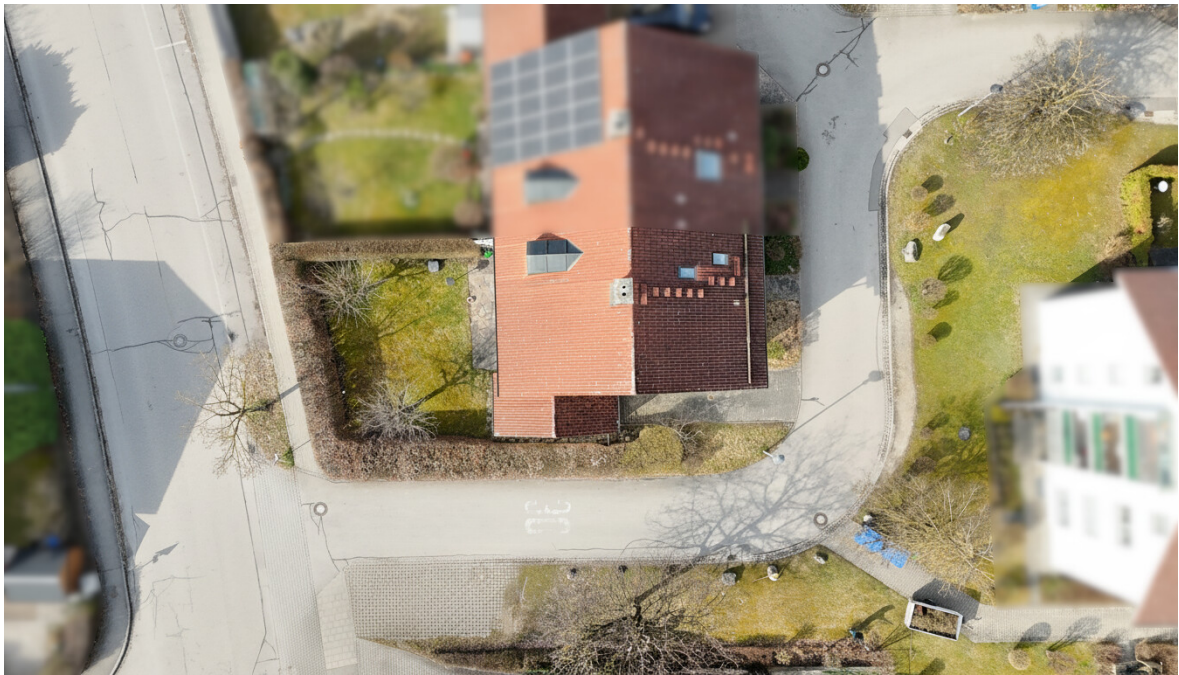
Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

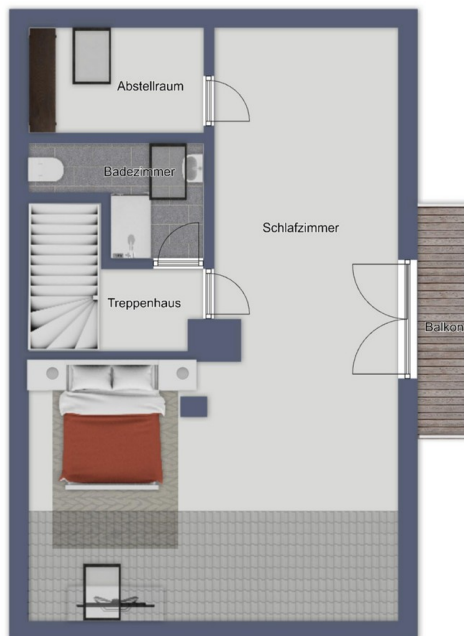
The property



Property ID: 26338010 - 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: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

A first impression

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 m² Fläche und komfortablen ca. 185 m² 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 Mühldorf 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>

Property ID: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

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: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

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 vorbehaltenlich 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: 26338010 - 84453 Mühldorf am Inn

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com