

Mühldorf am Inn

Großzügigkeit neu definiert – Architektur-Highlight mit Galerie, Pool-Oase und privater Gartenidylle

Property ID: 26338030



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161,76 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 555 m²

Property ID: 26338030 - 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: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

At a glance

Property ID	26338030	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 161,76 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2002	Usable Space	ca. 85 m ²
Type of parking	1 x Car port, 3 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	33.41 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.06.2036	Energy efficiency class	A
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

The property



Property ID: 26338030 - 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: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

A first impression

Manche Häuser sind einfach nur Wohnräume. Andere erzählen Geschichten von Stil, Großzügigkeit und Lebensqualität. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine Atmosphäre, die bereits beim ersten Betreten begeistert.

In exklusiver und zugleich angenehm ruhiger Lage von Mühldorf am Inn erwartet Sie ein Anwesen, das mit seiner beeindruckenden Offenheit und außergewöhnlichen Raumhöhe neue Maßstäbe setzt. Direkt am Wendehammer einer gepflegten Wohnsiedlung gelegen, befindet sich die Immobilie auf einem schön eingewachsenen Eckgrundstück und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Bereits der elegante Vorplatz mit Carport, Garage und Stellplatz für das Wohnmobil vermittelt den besonderen Anspruch dieser Immobilie. Hinter der Haustür eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Licht, Raum und Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende Wohnbereich mit Raumhöhen von teilweise über sieben Metern. Großzügige Fensterfronten lassen Innen- und Außenbereich miteinander verschmelzen und eröffnen traumhafte Ausblicke auf den liebevoll angelegten Garten mit Poollandschaft. Der offen gestaltete Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses, während die 2021 eingebaute hochwertige Küche Raum für kulinarische Kreativität bietet. Eine große Schiebetür führt direkt auf den beeindruckenden Freisitz und weiter zur 2024 vollständig neu gestalteten Terrasse mit Pool. Der herrlich eingewachsene Garten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Eine hochwertige Granit-Gabionenwand zur Straßenseite schafft einen stilvollen Sichtschutz, während eine Regenwasserzisterne die nachhaltige Bewässerung der Gartenanlage unterstützt.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die durchdachte Planung dieser Immobilie. Neben dem repräsentativen Eingangsbereich mit separater Garderobe und stilvollem Gäste-WC befindet sich ein großzügiges Gästezimmer mit eigenem Badezimmer – ideal für Besucher oder als komfortabler Rückzugsort. Über die elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die offene Galerie verbindet die Räume miteinander und eröffnet einen eindrucksvollen Blick in den Wohnbereich. Zwei flexibel nutzbare Zimmer, eines davon mit eigener Ankleide, sowie ein großzügiges Badezimmer schaffen einen privaten Rückzugsbereich mit höchstem Wohnkomfort. Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben Heizungs- und Waschraum steht ein weiterer großzügiger Raum zur individuellen Nutzung zur Verfügung.

Bei der Ausstattung wurde kompromisslos auf Qualität und Komfort gesetzt. Edle

Parkettböden, Fußbodenheizung im gesamten Haus, moderne Wärmepumpenheizung, Wäscheschacht und Zentralstaubsaugersystem sorgen für höchsten Wohnkomfort. Eine 2013 installierte Photovoltaikanlage ergänzt das nachhaltige Energiekonzept, die 2015 neu gestrichene Fassade unterstreicht den gepflegten Charakter des Anwesens.

Das 2002 errichtete Haus präsentiert sich in einem neuwertigen und äußerst gepflegten Zustand und vereint moderne Technik, zeitlose Architektur und hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause, das weit mehr ist als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen. Ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicher den besten Eindruck von dieser wundervollen Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, wir versorgen Sie dann mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Sie!

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

<https://tour.ogulo.com/Tm2v>

Property ID: 26338030 - 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: 26338030 - 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 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: 26338030 - 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