

Mühdorf am Inn / Aham

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

Número de propiedad: 26338012



**PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 212,98 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m²**

Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

De un vistazo

Número de propiedad	26338012	Precio de compra	875.000 EUR
Superficie habitable	ca. 212,98 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Estructura de madera
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1996		
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	159.80 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	22.10.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

La propiedad



Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

Una primera impresión

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 m² 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 Holzterasse 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>

Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com