

Mühldorf am Inn

# Bestlage Innschleife: Exquisites Domizil mit Einliegerwohnung und beeindruckender Großzügigkeit

*Número de propiedad: 26338008*



**PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 232,79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.145 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn**

- 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: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## De un vistazo

Número de propiedad	26338008	Precio de compra	A petición
Superficie habitable	ca. 232,79 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Modernización / Rehabilitación	2008
Dormitorios	8	Estado de la propiedad	para reformar
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1978	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		

Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	258.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.03.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



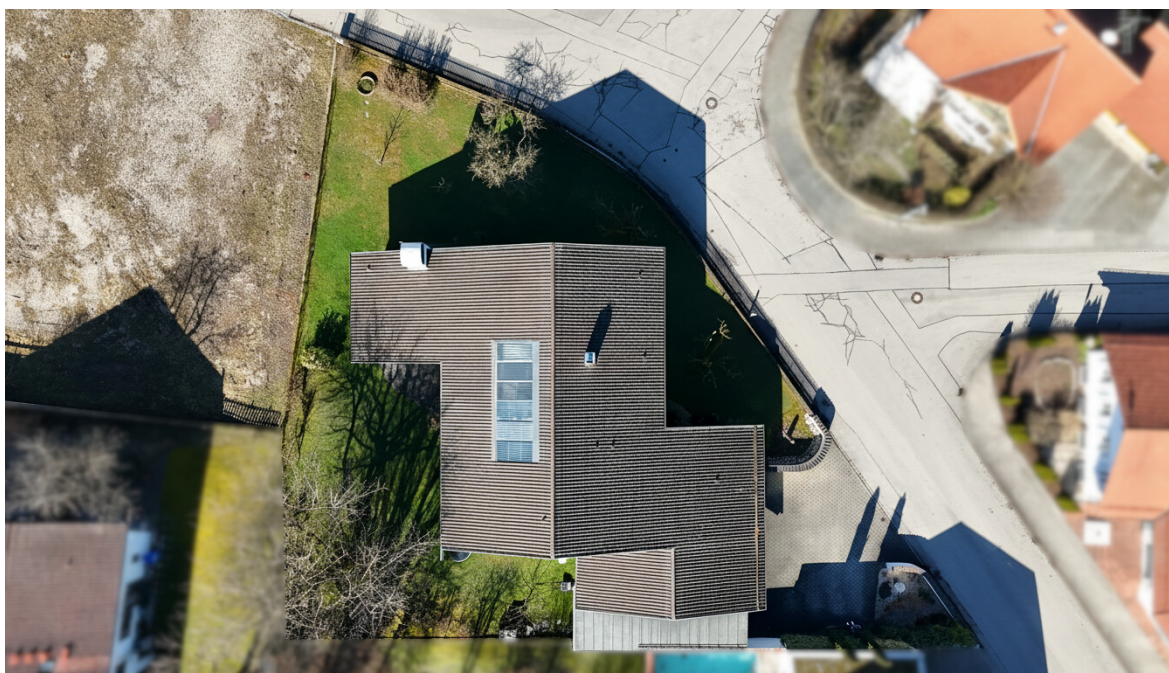
Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propiedad



Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## 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: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Una primera impresión

Bestlage Innschleife: Exquisites Domizil mit Einliegerwohnung und beeindruckender Großzügigkeit

Eingebettet in die malerische Innschleife von Mühldorf am Inn präsentiert sich dieses besondere Anwesen, das Natur, Stadtnähe und ein großzügiges Wohngefühl auf einzigartige Weise vereint. Nur wenige Minuten trennen Sie vom historischen Stadtplatz und der lebendigen Innenstadt – hier genießen Sie täglich ein Wohngefühl wie im Urlaub.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich. Linkerhand öffnet sich ein Durchgangszimmer, welches direkten Zugang zur großzügigen Doppelgarage bietet. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie zudem ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer, das mit seinem herrlichen Blick in den Garten einen besonders ruhigen Rückzugsort darstellt.

Rechterhand befindet sich ein offener, lichtdurchfluteter Bereich mit einem architektonisch markanten Treppenhaus, das durch hohe Decken und ein großes Fenster ein herrschaftliches Raumgefühl vermittelt. Von diesem zentralen Bereich aus erschließen sich die weiteren Räume des Erdgeschosses: die Küche mit angrenzender Speisekammer, der Wohn- und Essbereich sowie das Kaminzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Der Wohn- und Essbereich ist als zusammenhängender Raum gestaltet. Durch eine subtile Versetzung und eine durchdachte architektonische Gestaltung entstehen harmonische Zonen, die ein offenes, fließendes Raumgefühl schaffen, ohne dass feste Raumtrenner erforderlich sind. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den Blick in den weitläufigen, idyllischen Garten.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept. Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die sowohl vom Obergeschoss als auch über einen eigenen Außenzugang erreichbar ist. Ein großer, umlaufender Balkon ist sowohl von der Einliegerwohnung als auch von mehreren Zimmern des Haupthauses zugänglich und eröffnet vielfältige Ausblicke ins Grüne. Der Bereich des Haupthauses umfasst weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC.

Auch das Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Neben zwei großen Hobbyräumen steht Ihnen hier ein vorbereiteter Bereich für einen Indoorpool zur Verfügung, der alternativ als exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Tauchbecken gestaltet werden kann. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Waschraum sowie den Heizungsraum.

Der Außenbereich ist ebenso durchdacht und komfortabel gestaltet: Die großzügige Einfahrt führt direkt zur Doppelgarage und zur separaten Bootsgarage. Vom Garten aus gelangen Sie auf kurzem Weg sowohl in die Garagen als auch ins Haus. Ein integrierter Geräteraum mit zusätzlichem Stauraum im oberen Bereich bietet weitere praktische Nutzflächen. Der Garten, der das Haus auf drei Seiten umgibt, ist idyllisch eingewachsen und ermöglicht Sonneneinstrahlung bis in die Abendstunden. Die große Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne – ein Ort, der an Urlaub erinnert.

Dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, Helligkeit, Lagequalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf ideale Weise. Ob als Familienresidenz, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven in einer der schönsten Lagen von Mühldorf am Inn.

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/dk33>

**Número de propiedad: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn**

## 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: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn**

## 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: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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