

Mühldorf am Inn

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

Número de propiedad: 26338030



**PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161,76 m² • HABITACIONES: 4 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m²**

Número de propiedad: 26338030 - 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: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

De un vistazo

Número de propiedad	26338030
Superficie habitable	ca. 161,76 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2002
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2026
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 85 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	33.41 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.06.2036	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propiedad



Número de propiedad: 26338030 - 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: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

Una primera impresión

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>

Número de propiedad: 26338030 - 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: 26338030 - 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: 26338030 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com