

Mühldorf am Inn

Vie verte, emplacement central – Immeuble neuf et moderne avec jardin et accès direct au centre-ville

CODE DU BIEN: 25338003.2



PRIX D'ACHAT: 674.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162,75 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 245 m²

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338003.2
Surface habitable	ca. 162,75 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	674.900 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



**MIT SICHERHEIT
IN DEN EIGENEN
VIER WÄNDEN**

**WIR BIETEN
IHNEN DIN-ZERTIFIZIERTE
FINANZBERATUNG**

Individuell und unabhängig.
Wir sichern Sie auf dem Weg zu Ihrer
Wunsch-Immobilie optimal gegen
Lebensrisiken ab.

LASSEN SIE SICH JETZT UNABHÄNGIG BERATEN.

Unser
Standard
für Sie!

DEFINO
INSTITUT FÜR FINANZDIENSTE
ZERTIFIZIERT
GÜLTIG BIS 06/2025

FINANZANALYST
nach DIN SPEC 7722

www.vp-finance.de



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Une première impression

Vivre au vert, en plein cœur de la ville – Maison neuve moderne avec jardin et accès direct au centre-ville. Idéalement située à Mühldorf am Inn, cette maison neuve de standing est en construction sur un terrain ensoleillé, au sein d'un quartier résidentiel établi. Le jardin, la terrasse et le balcon bénéficient d'une orientation sud-ouest optimale, idéale pour profiter du soleil de midi et de fin de journée. Ces maisons mitoyennes sont construites en briques, dans le style KfW Efficiency House 55. De grandes fenêtres au rez-de-chaussée et à l'étage, un agencement bien pensé et des finitions haut de gamme créent un cadre de vie confortable et accueillant. La technologie de construction moderne, associée à une pompe à chaleur air-eau compacte, garantit efficacité énergétique et pérennité. Le promoteur privilégie la qualité et utilise exclusivement des matériaux modernes et durables. Nous sommes bien entendu à votre écoute pour prendre en compte vos souhaits en matière de design et d'équipements, dans la mesure du possible. La maison comprend un abri voiture et une place de parking, ainsi qu'un jardin paysager exposé sud et ouest. Le balcon et la terrasse offrent une vue ensoleillée sur la façade sud-ouest. Son emplacement central dans un quartier agréable, à proximité de tous les commerces et services, fait de cette maison un lieu de vie confortable. La construction devrait débuter à l'été 2025 et s'achever au printemps 2026. Tous les entrepreneurs sont locaux et travaillent avec des artisans qualifiés. ***Le diagnostic de performance énergétique est en cours d'élaboration.*** Découvrez par vous-même les nombreux atouts de cette maison neuve et moderne ! Nous sommes à votre disposition pour toute question et vous conseillerons gratuitement.

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Détails des commodités

Einige Highlights im Überblick:

- Außenwände Ziegelmauerwerk (36,5 cm)
- KfW-Effizienzhaus 55
- Eindeckung Satteldach in Anthrazitgrau
- Luft-Wärmepumpenheizung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im kompletten Haus (außer Abstellräume)
- Fenster und Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung
- Bodentiefe Fensterelemente auf der kompletten Gartenseite
- Elektrische Rollläden
- Balkon mit Glasbrüstung
- Elektrischer Türöffner
- Klingelanlage mit integrierter Videosprechanlage
- Schlaf- und Arbeitsräume mit flächig verklebtem Parkettboden (Änderung möglich)
- Bäder, Flure und Wohnräume mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest (Änderung möglich)
- Sanitärräume mit Marken-Keramik und hochwertigen Armaturen (Änderung möglich)
- Bodengleiche oder Bodentiefe Duschen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Ca. 43 m² Dachstudio ausgebaut mit drei Dachfenstern und Fenster zur Giebelseite
- Ausreichend Steckdosen
- Terrasse
- Sichtschutz zum Nachbarn auf der Terrasse
- Garten ausgesät und eingezäunt
- Außenbeleuchtung
- ... und einiges mehr

Der Energiebedarfsausweis befindet sich aktuell in Erstellung.

Alle weiteren Details werden wir gerne in einem persönlichen Termin mit Ihnen besprechen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Tout sur l'emplacement

Wer es gerne ruhig mag, die Nähe zur Stadt jedoch nicht missen möchte, ist hier goldrichtig. Gelegen im Osten von Mühldorf, erfreuen sich die Bewohner hier an einer schönen und beschaulichen Stadtrandlage. Hier lässt es sich sehr ruhig leben, umgeben von Natur aber unweit von diversen Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen, Ärzten und Dienstleistern. Fußläufig eine Minute von der Stadtvilla entfernt befindet sich eine Bäckerei, wie auch die Bushaltestelle. Mittels eines 10-minütigen Fußmarsches kommen Sie an den Stadtplatz von Mühldorf, auch der Bahnhof liegt nur 1,5 km entfernt. Nach Töging gelangen Sie in 5 Autominuten. Die knapp 11 km entfernte Anschlussstelle zur A94 ist ebenfalls ein klarer Pluspunkt.

Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, fühlt sich in Mühldorf am Inn inklusive des Landkreises gleich heimisch. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kultureiche Kreisstadt mit dem attraktiven Umland und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben.

Weit über 100.000 Menschen leben im Landkreis Mühldorf am Inn und profitieren von den vielseitigen Verkehrsanbindungen. Als Verkehrsknotenpunkt im Städtedreieck München, Passau, Salzburg nehmen Stadt und Landkreis eine zentrale Rolle ein. Zu den Hauptverkehrswegen zählen mehrere Staatsstraßen und zwei Bundesstraßen (B12, B15). Die Münchner City sowie der internationale Flughafen sind über die A94 in ca. 40 Minuten erreichbar. Der Landkreis Mühldorf am Inn gehört mit seiner Branchenvielfalt zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns.

Familien mit Kindern sowie Menschen aller Generationen finden in Mühldorf am Inn sämtliche Schulformen und zahlreiche Ausbildungseinrichtungen vor. Zudem werden am ortsansässigen Campus der Hochschule Rosenheim die Studiengänge Betriebswirtschaft, Maschinenbau, Pflege, Pädagogik der Kindheit und Jugend und soziale Arbeit angeboten.

Mühldorf an Inn blickt auf eine über tausendjährige Geschichte zurück. Typisch für die Altstadt sind die unverwechselbaren barocken Fassaden im Inn-Salzach-Stil. Aus der gesamten Region zieht es zahlreiche Menschen hierher, um im historischen Zentrum das schöne Stadtbild zu genießen und ausgiebig zu shoppen.

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Plus d'informations

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com