

Mühldorf am Inn

Là où l'histoire rencontre la qualité de vie - un bâtiment d'angle néo-Renaissance classé, dans un quartier tranquille de la vieille ville.

CODE DU BIEN: 25338008-01



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183,76 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 140 m²

CODE DU BIEN: 25338008-01 - 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: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338008-01
Surface habitable	ca. 183,76 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1875
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



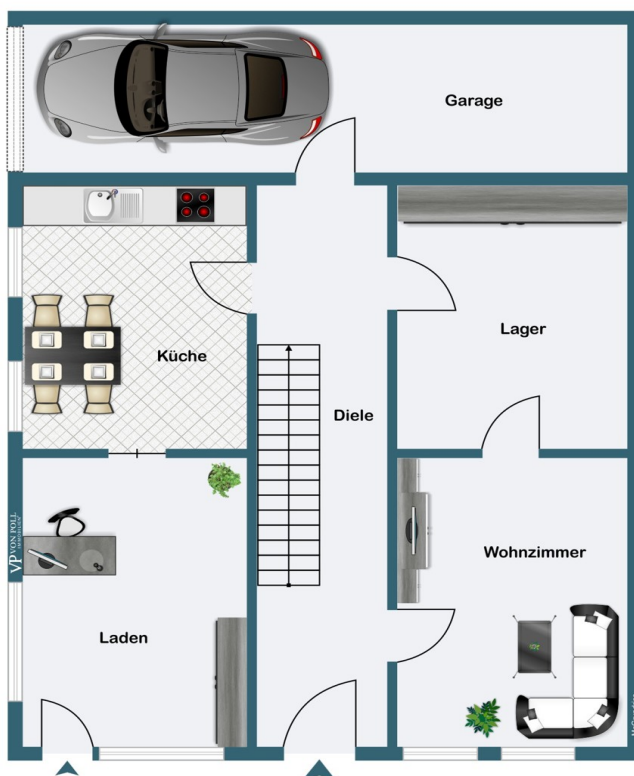
CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

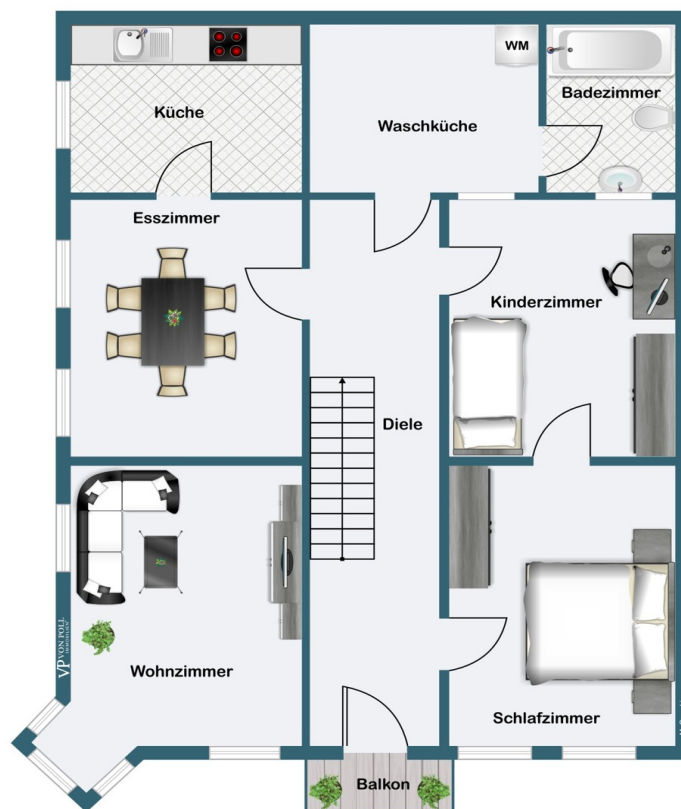
La propriété



CODE DU BIEN: 25338008-01 - 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: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Une première impression

Cette maison de ville classée, d'exception, bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur du centre historique de Mühldorf, à deux pas de son animation. Située à l'angle de deux rues calmes, elle offre un havre de paix tout en étant à proximité immédiate du centre-ville animé, avec ses boutiques, cafés, restaurants et toutes les commodités nécessaires au quotidien. Cette parfaite harmonie entre dynamisme urbain et sérénité confère à cette propriété un caractère unique. L'imposant bâtiment d'angle date de la fin du XIXe siècle et arbore une architecture néo-Renaissance remarquable. Un pignon à redents saisissant, un balcon en fer forgé et une charmante tourelle en bow-window en font un édifice remarquable, véritable témoin du passé. La généreuse surface habitable d'environ 184 m² s'étend sur deux niveaux et offre de multiples possibilités : spacieuse maison familiale, résidence multigénérationnelle ou espace combinant vie et travail. Au rez-de-chaussée, vous trouverez quatre pièces modulables, dont deux espaces commerciaux récemment utilisés à des fins professionnelles avec entrée indépendante, une cuisine potentielle et une pièce supplémentaire. Le garage intégré avec accès direct à la maison est un atout majeur – un luxe rare dans ce quartier central. Un long couloir mène au sous-sol spacieux, composé de plusieurs pièces offrant un espace de rangement supplémentaire. À l'étage, un salon lumineux avec bow-window séduit immédiatement par son charme historique. Une salle à manger attenante, une cuisine séparée, deux autres pièces et une buanderie fonctionnelle avec salle de bains privative complètent l'agencement de ce niveau, offrant un espace généreux pour aménager votre intérieur selon vos envies. Les combles offrent un potentiel d'aménagement important. Cet immeuble classé possède non seulement un charme unique, mais bénéficie également d'avantages fiscaux significatifs ; nous serions ravis de vous mettre en relation avec les interlocuteurs appropriés. Cette propriété allie le charme de l'ancien au confort de la vie urbaine et représente une opportunité rare d'acquérir une maison chargée d'histoire et de caractère, avec garage, au cœur de la vieille ville de Mühldorf – dans un quartier calme, tout en étant à proximité immédiate de l'animation citadine. Découvrez par vous-même tous les détails et le potentiel de cette propriété historique et prenez rendez-vous pour une visite sans engagement. Dans un premier temps, merci de nous envoyer une demande écrite (via le portail immobilier, notre site web ou par e-mail) en indiquant vos coordonnées complètes. Nous avons hâte de vous lire !

CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Détails des commodités

Attraktive Fördermöglichkeiten für denkmalgeschützte Immobilien

Diese einzigartige Immobilie steht unter Denkmalschutz und profitiert somit von zahlreichen steuerlichen Vorteilen und öffentlichen Förderprogrammen auf Bundes- und Landesebene:

1. Steuerliche Vorteile (EStG §§ 7i, 10f)

Besitzer von Denkmälern können erhebliche Steuererleichterungen erhalten:

- Eigennutzer: bis zu 90% der Sanierungskosten über 10 Jahre absetzbar.
- Vermieter/Kapitalanleger: 100% Abschreibung über 12 Jahre (8 Jahre à 9%, 4 Jahre à 7%).

2. KfW-Förderprogramme

Auch energetische Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind förderfähig:

3. BAFA-Zuschüsse (BEG EM)

Förderungen u.ä. für:

- moderne Heiztechnik,
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung,
- energetische Fachplanung und Baubegleitung.

4. Für Immobilien in der Altstadt von Mühldorf am Inn, die innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „Innenstadt“ liegen, bestehen attraktive Fördermöglichkeiten für Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Die Stadt Mühldorf a. Inn bietet hierfür das kommunale Arkaden- und Fassadenprogramm an, das mit den Zielen der Städtebauförderung abgestimmt ist

Gefördert werden insbesondere:

Sanierung und Gestaltung von Fassaden

Erhalt und Aufwertung ortsbildprägender Bauteile

Gestaltung von Vor- und Hofräumen

Architekten- und Ingenieurleistungen, die im Zusammenhang mit den genannten Maßnahmen stehen, werden mit bis zu 10% der förderfähigen Kosten anerkannt.

Wichtiger Hinweis: Die tatsächliche Förderfähigkeit ist von den konkreten Gegebenheiten des Objekts sowie den geplanten Maßnahmen abhängig. Wir empfehlen Ihnen die frühzeitige Abstimmung mit einem Denkmalfachmann, der Stadtplanung, einem Energieberater sowie Ihrem Steuerberater.

Gerne stehen wir Ihnen bei der Koordination der Förderanfragen und der Vermittlung geeigneter Experten zur Seite.

CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Tout sur l'emplacement

Zentral, urban, bestens angebunden – Leben mitten in Mühldorf am Inn

Diese Immobilie überzeugt durch ihre erstklassige Lage im Herzen von Mühldorf am Inn – nur wenige Schritte vom historischen Stadtplatz entfernt. Die zentrale Lage verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch verkehrstechnisch ist der Standort ideal: Die Autobahnanschlussstelle Mühldorf-Nord (A94) liegt nur rund fünf Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung nach München, zum Flughafen oder in Richtung Passau. Berufspendler und Vielreisende profitieren gleichermaßen von dieser verkehrsgünstigen Lage.

Leben im Gleichgewicht – zwischen Natur und urbaner Lebensqualität

Mühldorf am Inn vereint historische Substanz mit modernem Lebensstil. Die charmante Altstadt mit ihren barocken Fassaden im Inn-Salzach-Stil bildet das kulturelle Zentrum einer lebendigen Kreisstadt, eingebettet in die idyllische Landschaft Oberbayerns. Der Alpenfluss Inn, der sich durch das abwechslungsreiche Umland schlängelt, schafft eine natürliche Kulisse für Erholung, Freizeit und Sport.

Drehscheibe in Südostbayern – optimal vernetzt im Städtedreieck

Als wachsender Wirtschafts- und Bildungsstandort profitiert Mühldorf von seiner zentralen Lage im Städtedreieck München–Passau–Salzburg. Der Landkreis zählt über 100.000 Einwohner und verfügt über eine leistungsfähige Infrastruktur: Zwei Bundesstraßen (B12, B15), mehrere Staatsstraßen, die A94 sowie ein gut ausgebautes Schienennetz schaffen ideale Voraussetzungen für Mobilität und wirtschaftliche Entwicklung.

Vielfältig, familienfreundlich und zukunftsorientiert

Mühldorf bietet alle Schulformen, zahlreiche Kindertagesstätten und ein umfangreiches Bildungsangebot – bis hin zum Campus der Technischen Hochschule Rosenheim mit zukunftsorientierten Studiengängen wie Betriebswirtschaft, Maschinenbau, Soziale Arbeit und Pädagogik. Ein starkes soziales Netzwerk, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein breit gefächertes Sportangebot machen die Stadt zu einem idealen Wohnort für alle Generationen.

Die Region besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt – von sanften Hügeln und Flussauen bis hin zu Wäldern und Weitblicken. Ob Wandern, Radfahren oder Wassersport, Motorsport, Skydiving oder Ausflüge in die nahen Alpen und an den

Chiemsee – hier finden Natur- und Aktivliebhaber ein echtes Paradies direkt vor der Haustür.

CODE DU BIEN: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Plus d'informations

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: 25338008-01 - 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