

Mühldorf am Inn

# Zentral. Ruhig. Stilvoll – exklusiver Bungalow nahe der Mühldorfer Altstadt

*CODE DU BIEN: 25338027*



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 895 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25338027 - 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: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338027
Surface habitable	ca. 196 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	230.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1973



CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

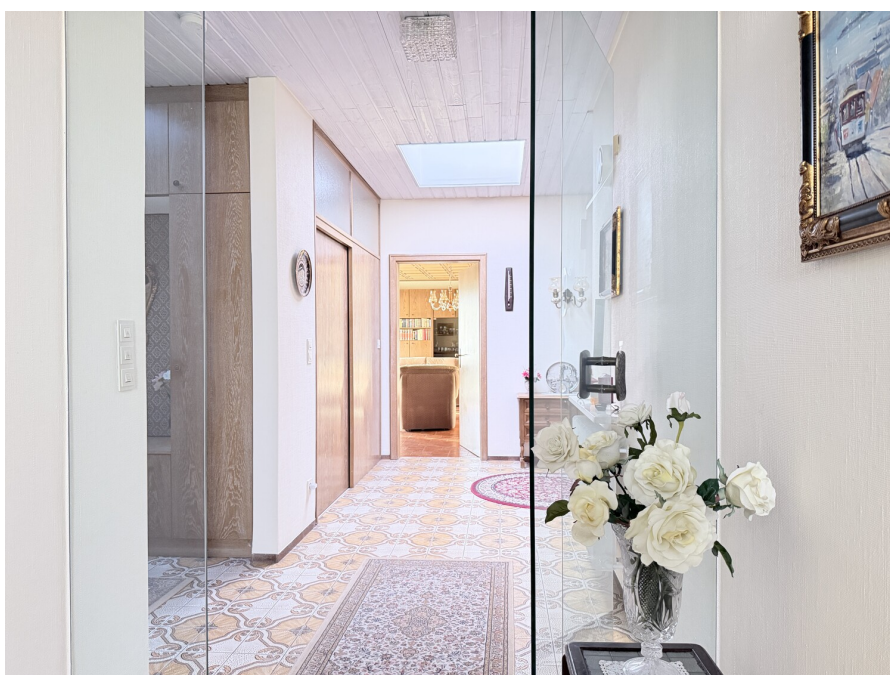
## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338027 - 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: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Une première impression

Zentral. Ruhig. Stilvoll – exklusiver Bungalow nahe der Mühldorfer Altstadt

Dieser einladende Bungalow in bester Lage von Mühldorf überzeugt durch seine zentrale Position unweit der historischen Altstadt – und zugleich durch seine besonders ruhige und naturnahe Lage am Ende eines Wendehammers. Hier wohnen Sie in einer stillen Seitenstraße, die Privatsphäre und Stadtnähe ideal miteinander verbindet.

Sobald Sie das Grundstück betreten, öffnet sich ein gepflegter, liebevoll angelegter Garten, der das Haus auf drei Seiten umrahmt – ein grüner Rückzugsort mit großer, teils überdachter Terrasse, die zu entspannten, geschützten und sonnigen Stunden im Freien einlädt. Eine großzügige Gartenhütte erweitert den Außenbereich um wertvollen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Anschlüsse für einen Außenpool sind zwischen Garten und Heizungskeller bereits vorbereitet.

Im Inneren beginnt der Rundgang in einem durch Lichtkuppeln erhellten Eingangsbereich, der Besucher großzügig willkommen heißt. Eine elegante Glastür eröffnet den Weg in den zentralen Flur mit Garderobe, von dem sich die Wohnräume harmonisch erschließen. Auf der linken Seite befinden sich drei flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer – sowie ein komfortables Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet, zwei Waschbecken, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung.

Geradeaus führt die Diele in den lichtdurchfluteten Wohnbereich. Das weitläufige Wohnzimmer begeistert mit einer breiten Fensterfront samt Schiebetür, die den Blick ungehindert über die Südterrasse in den Garten freigibt. Daran anschließend befinden sich das gemütliche Esszimmer und die Küche mit praktischer Speisekammer, die sowohl vom Essbereich als auch vom Flur betreten werden kann. Die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen bieten zusätzlichen Komfort durch Fußbodenheizung – ergänzend zu den regulären Heizkörpern. Ein separates Gäste-WC komplettiert diese Ebene. Das Haus ist wahlweise über die kunstvolle Eingangstür oder direkt über die großzügige Doppelgarage zugänglich.

Über das elegante, durch eine praktische Schiebetür verschlossene Treppenhaus gelangt man in den weitläufigen Kellerbereich. Alternativ ist dieser Bereich über ein separates Treppenhaus zugänglich, das von der Garage oder dem Garten aus betreten werden kann. Ein L-förmiger Flur führt hier zu zwei weiteren Räumen mit Tageslicht – dank Lichtgraben zur Ostseite in Wohnraumqualität gestaltet – sowie zu einer Werkstatt,

dem Heizungsraum, Vorratsraum, Waschraum und einem Abstellraum mit Vorbereitung für eine Sauna. Dank des separaten Zugangs zum Untergeschoss könnte dieser Bereich wunderbar für Gäste, separate Büroräume, Hobbys oder als Einliegerwohnung genutzt werden.

Dieser Bungalow vereint alle Annehmlichkeiten auf einer Etage mit Charme, Großzügigkeit und einer Lage, die Ruhe, Zentralität und Lebensqualität perfekt harmonisiert. Ein Zuhause mit Stil und Atmosphäre – zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

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!

\*\*\* Der Energieausweis befindet sich in Vorbereitung und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt \*\*\*

Hier geht es zur virtuellen Besichtigung (360° Tour):

<https://tour.ogulo.com/hkje>

**CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Détails des commodités

Hier geht es zur virtuellen Besichtigung (360° Tour):

<https://tour.ogulo.com/hkje>

\*\*\* Der Energieausweis befindet sich in Vorbereitung und wird spätestens zur Besichtigung vorgelegt \*\*\*

**CODE DU BIEN: 25338027 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25338027 - 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: 25338027 - 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](mailto:muehldorf@von-poll.com)

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

---

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