

Mühldorf am Inn

Zentral mit Potenzial - Stadthaus in ruhiger Seitengasse zum Stadtplatz

????????? ??????????: 25338012



???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 170,57 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 175 m²

??????? ?????????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25338012	????? ???????	325.000 EUR
???????????	ca. 170,57 m ²	???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ???????	?????????????? ?????		
?????????	6		
????????????? ???	3	????? ??????????????	2012
??????????		?????????	???????
??????????	1	??????????????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????????

???????? ??????????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	ELECTRICITY	?????? ??????? ??????????	143.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????? ??	29.04.2035	?????????? ????????????? ??????????	E
???? ???????????	??????????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1951

???????? ?????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

?? ???????



???????? ??: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

?? ???????



???????? ?????????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

?? ?????????



???????? ??: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

?? ???????



???????? ??: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

?? ???????



???????? ??: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

?? ???????



??????? ?????????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

??? ?????? ?????????

Mitten im historischen Zentrum von Mühldorf am Inn – und dennoch angenehm ruhig in einer Seitenstraße nahe dem Stadtplatz gelegen – befindet sich dieses sanierungsbedürftige Stadthaus mit großem Potenzial.

Die Lage verbindet urbanes Leben mit angenehmer Wohn- und Arbeitsatmosphäre:

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch der nahegelegene Inn mit seinen idyllischen Uferwegen lädt zu Spaziergängen und zur Naherholung im Grünen ein. Wer auf eine gute Verkehrsanbindung angewiesen ist, profitiert vom nahen Anschluss an die A94 in Richtung München und Passau.

Das Haus steht auf einem ca. 175?m² großen Grundstück und wurde zuletzt im Jahr 1951 umgebaut. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht dokumentiert, wird aber auf das 18. Jahrhundert geschätzt. Die äußere Bausubstanz wirkt insgesamt solide und zeigt aktuell keine erkennbaren strukturellen Mängel. Die Fenster wurden 2012 erneuert und die Straßenfassade erhielt im selben Jahr eine Dämmung. Dennoch besteht umfassender Sanierungsbedarf – mit entsprechendem Gestaltungsspielraum für individuelle Ideen und lukrativen Förderungen sowie steuerlichen Vorteilen, dank Denkmalschutz.

Das Erdgeschoss ist derzeit unbewohnt und umfasst zwei großzügige Räume, einen Flur sowie ein separates WC. Besonders reizvoll ist der Zugang zum kleinen, geschützten Innenhof, der sich ideal als private Terrasse mitten in der Stadt eignet.

Das Obergeschoss ist vermietet und bietet drei weitere Zimmer – aktuell genutzt als Schlaf-, Wohn- und Lagerraum – sowie eine Küche, Bad und Balkon.

Ein besonderes Highlight stellt das großzügige Dachgeschoss dar, das reichlich Potenzial für einen möglichen Ausbau bietet. Mit kreativer Planung lässt sich hier zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsraum realisieren.

Dieses charmante Stadthaus bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer mit Visionen: Wer eine Immobilie in zentraler Lage sucht und bereit ist, eine umfassende Sanierung in Angriff zu nehmen, kann hier ein einzigartiges Zuhause oder ein wertsteigerndes Investment verwirklichen – mitten in Mühldorf am Inn.

Nutzen Sie diese seltene Chance und verwandeln Sie dieses Stadthaus in Ihr persönliches Projekt mit Zukunft!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt gerne persönlich vor Ort. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

??????? ?????????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

???????????????? ???? ?????????

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. Landesförderung Bayern

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gewährt Zuschüsse bis zu 30% der förderfähigen Kosten für denkmalgerechte Instandsetzungen – bei besonderer Bedeutung auch mehr. Voraussetzung ist die enge Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

3. KfW-Förderprogramme

Auch energetische Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind förderfähig:

4. BAFA-Zuschüsse (BEG EM)

Förderungen u.ä. für:

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

5. 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.

??????? ????????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

??? ??? ??? ???????????

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.

Erholung trifft Erlebnis

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.

??????? ???????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 143.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25338012 - 84453 Mühldorf am Inn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com