

Mühlendorf am Inn

Zöld élet, központi elhelyezkedés – Modern új épület kerttel és városi bejárattal

VP azonosító: 25338003.2



VÉTELÁR: 674.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 162,75 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 245 m²

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Áttekintés

VP azonosító	25338003.2
Hasznos lakótér	ca. 162,75 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2026
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	674.900 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



**MIT SICHERHEIT
IN DEN EIGENEN
VIER WÄNDEN**

**WIR BIETEN
IHNNEN 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 09/2025

FINANZANALYST
nach DIN SPEC 7722

www.vp-finance.de



**VP 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?

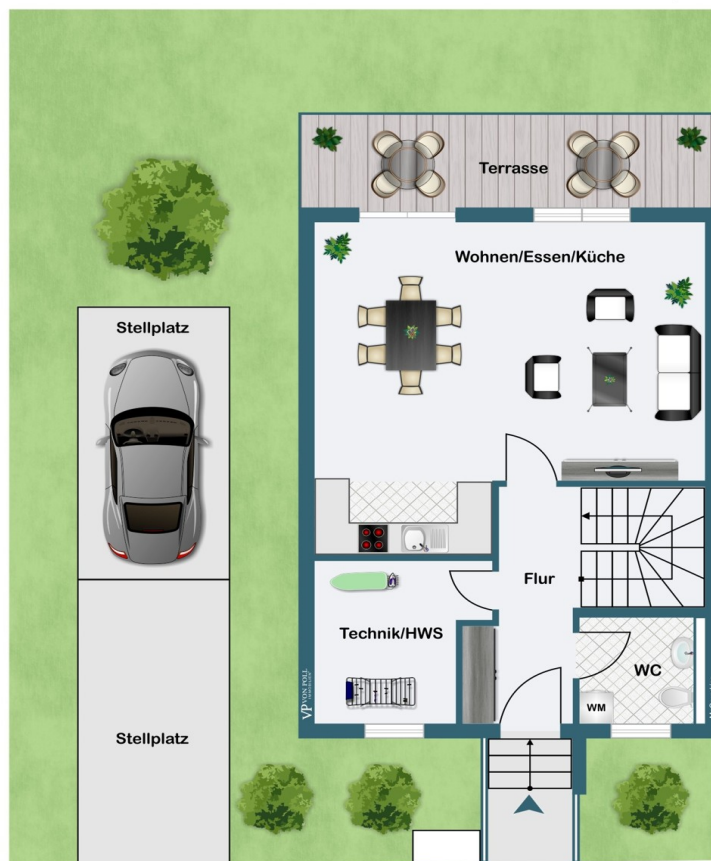
Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

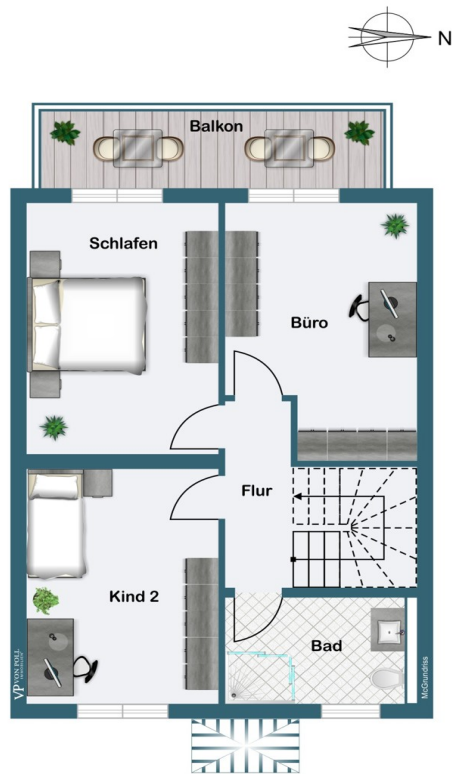
www.von-poll.com

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Az első benyomás

Zöld élet, központi elhelyezkedés – Modern új építésű ház kerttel és városközponti kapcsolattal. Mühldorf am Inn egyik legkényelmesebb és legközpontibb helyén, egy napos telken, egy jól bevált lakóövezetben épül ez a kiváló minőségű új épület. A kert, a terasz és az erkély optimálisan délnyugatra néz – ideális a déli és esti napsütés élvezetéhez. A sorházak vonzó téglalapépítésben épülnek, mint a KfW Efficiency House 55. A földszinten és az emeleten található nagy ablakok, az átgondolt alaprajz és a kiváló minőségű szerelvények kényelmes és hívogató lakókörnyezetet teremtenek. A modern épülettechnológia, a helytakarékos levegő-víz hőszivattyúval kombinálva, hatékony és jövőbiztos. A fejlesztő különös hangsúlyt fektet a minőségre, és csak modern, tartós anyagokat használ. Természetesen örömmel figyelembe vesszük az Ön egyedi kívánságait a dizájn és a funkciók tekintetében, ahol csak lehetséges. A házhoz tartozik egy gépkocsibeálló és egy parkolóhely, valamint egy gyönyörűen parkosított kert az ingatlan déli és nyugati oldalán. Az erkélyről és a teraszról napsütötte kilátás nyílik az ingatlan délnyugati oldalára. A központi elhelyezkedés egy kellemes környéken, valamint a napi ügyek rövid távolsága tökéletesen kiegészíti ezt a kényelmes otthont. Az építkezés várhatóan 2025 nyarán kezdődik, a befejezés pedig 2026 tavaszán várható. Minden kivitelező a régióból származik, és tapasztalt mesteremberekkel dolgozik. ***Az energetikai tanúsítvány jelenleg készül.*** Győződjön meg saját szemével ennek a modern, új építésű ingatlanról a számos előnyéről – várjuk megkeresését, és készséggel adunk Önnek kötelezettség nélkül tanácsot.

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com