

Mühldorf am Inn

Ahol a történelem találkozik az életminőséggel - egy
muemlékvédelem alatt álló neoreneszánsz
saroképület egy csendes óvárosi helyen

VP azonosító: 25338008-01



VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 183,76 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 140 m²

VP azonosító: 25338008-01 - 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: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Áttekintés

VP azonosító	25338008-01
Hasznos lakótér	ca. 183,76 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1875
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Központifutás

Energiaforrás

Gáz

Energiatanúsítvány

A rendelkezések
szerint nem kötelező

VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az ingatlan



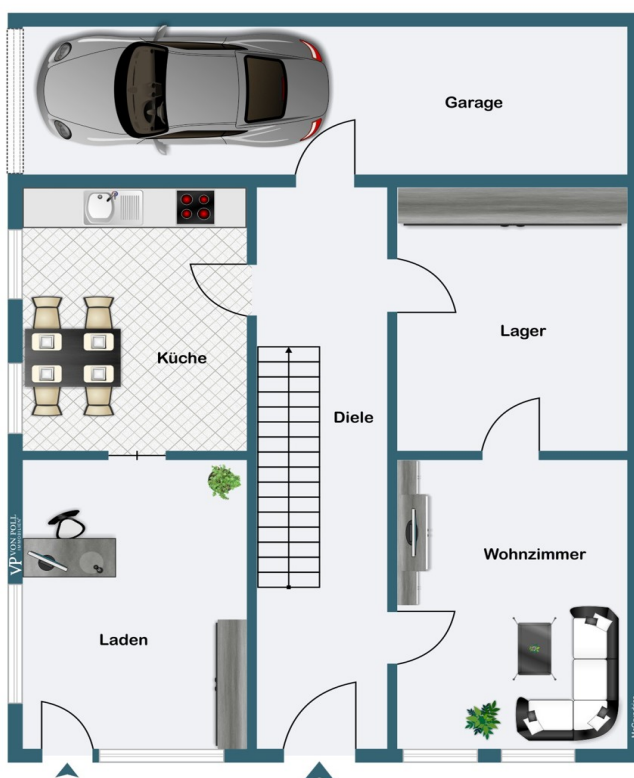
VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

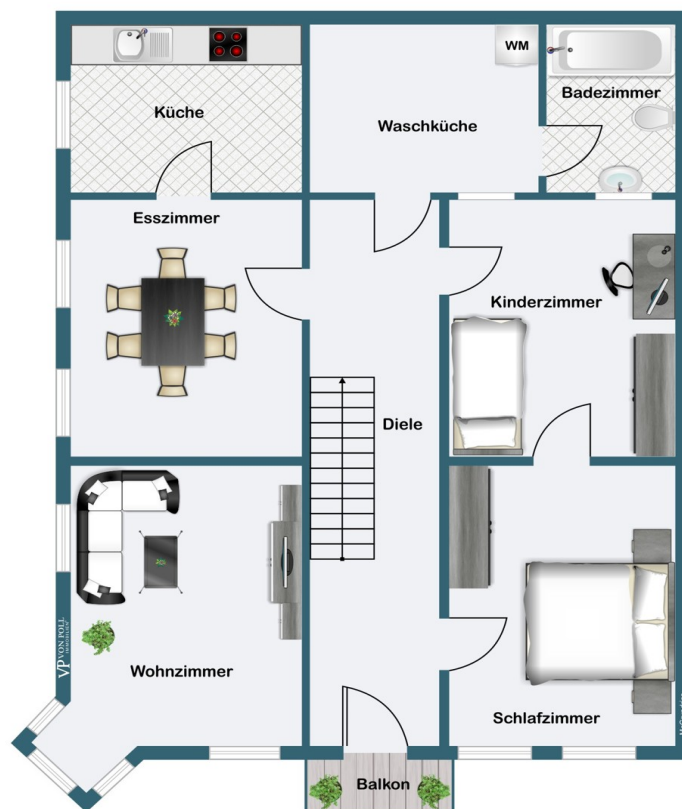
Az ingatlan



VP azonosító: 25338008-01 - 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: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Az első benyomás

Ez a kivételes, műemlékvédelem alatt álló sorház Mühldorf történelmi központjának egyik legkeresettebb helyén található, csupán egy kohajításnyira a nyüzsgő hangulattól. Két csendes utca sarkán helyezkedik el, békés menedéket kínál, miközben csupán pár lépésre van a nyüzsgő központtól, üzleteivel, kávézóival, éttermeivel és a mindennapi élethez szükséges összes szolgáltatással. A városi hangulat és a nyugodt menedék tökéletes kombinációja teszi ezt az ingatlant igazán különlegessé. Az impozáns saroképület a 19. század végéről származik, és lenyűgöző neoreneszánsz építészettel büszkélkedhet. A feltűnő lépcsőzetes oromzat, a kovácsoltvas erkély és a bájos kiugró ablaktorony teszi az épületet igazi szemgyönyörködtetővé és az élő történelem darabjává. A tágas, körülbelül 184 m²-es lakótér két szinten terül el, és számos lehetőséget kínál – legyen szó akár tágas családi házról, többgenerációs lakóházzal, vagy a lakás és a munka egy fedél alatti kombinálásáról. A földszinten négy rugalmasan alakítható helyiség található, köztük két, legutóbb kereskedelmi célra használt üzlethelyiség külön bejárattal, egy potenciálisan kialakítható konyha és egy további szoba. Igazi fénypont a beépített garázs, amely közvetlen bejárattal rendelkezik a házba – ritka luxus ebben a központi helyen. Egy hosszú folyosó vezet a tágas pincébe, ahol több szoba található, további tárolóhelyet kínálva. A felső szinten egy világos nappali található kiugró ablakkal, amely azonnal magával ragadja a történelmi báját. A hozzá tartozó étkező, egy különálló konyha, további két szoba és egy praktikus mosókonyha saját fürdőszobával teszi teljessé az elrendezést ezen a szinten, bőséges teret biztosítva az egyéni lakhatási ötleteknek. A tetőtér nagylelke fejlesztési potenciált kínál. Ez a műemlékvédelem alatt álló épület nemcsak egyedi bájjal rendelkezik, hanem jelentős adókedvezményeket is kínál; örömmel közvetítjük Önnek a megfelelő elérhetőségeket. Ez az ingatlan ötvözi a történelmi báját a városi élettel, és ritka lehetőséget kínál arra, hogy Mühldorf óvárosának szívében – csendes helyen, mégis a nyüzsgő városi élet kellos közepén – egy történelmi házat és egy garázst vásároljon. Fedezze fel személyesen ennek a történelmi ingatlannak az összes részletét és lehetőségeit, és egyeztessen velünk egy kötelezettség nélküli megtekintési időpontot. Első lépésként kérjük, küldjön nekünk egy írásos ajánlatkérést (az ingatlanportálon, weboldalunkon vagy e-mailben) a teljes elérhetőségeivel együtt. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25338008-01 - 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