

Mühldorf am Inn

Dove la storia incontra la qualità della vita: un edificio angolare neorinascimentale storico in una tranquilla posizione nel centro storico

Codice oggetto: 25338008-01



PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 183,76 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 140 m²

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25338008-01
Superficie netta	ca. 183,76 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1875
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa di città
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La proprietà



Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

La proprietà



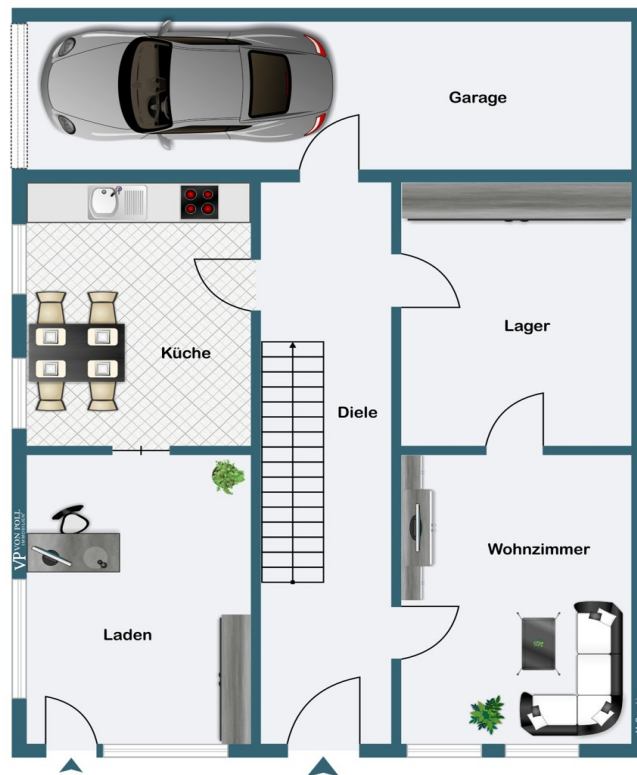
Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

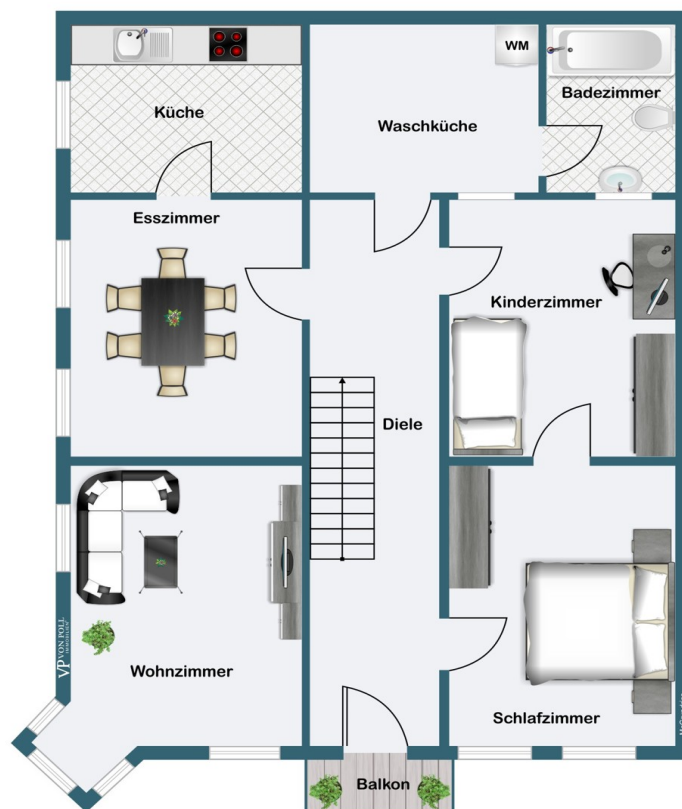
La proprietà



Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Una prima impressione

Questa eccezionale casa a schiera, sottoposta a tutela architettonica, si trova in una delle posizioni più ambite del centro storico di Mühldorf, a pochi passi dalla vivace atmosfera. Situata all'angolo di due strade tranquille, offre un rifugio tranquillo pur rimanendo a pochi passi dal vivace centro con i suoi negozi, caffè, ristoranti e tutti i servizi necessari per la vita quotidiana. Questa perfetta combinazione di fascino urbano e rifugio tranquillo rende questa proprietà davvero speciale. L'imponente edificio angolare risale alla fine del XIX secolo e vanta un'imponente architettura neorinascimentale. Un suggestivo frontone a gradini, un balcone in ferro battuto e un'affascinante torretta con bovindo rendono l'edificio un vero e proprio colpo d'occhio e un pezzo di storia vivente. L'ampia superficie abitabile di circa 184 m² si estende su due piani e offre una varietà di possibilità: come spaziosa casa unifamiliare, come residenza multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Al piano terra troverete quattro locali flessibili, tra cui due spazi commerciali recentemente utilizzati per scopi commerciali con ingresso indipendente, una potenziale cucina e un ulteriore locale. Un vero punto forte è il garage integrato con accesso diretto alla casa: un lusso raro in questa posizione centrale. Un lungo corridoio conduce all'ampio seminterrato con diverse stanze, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Il piano superiore vanta un luminoso soggiorno con una finestra a bovindo, che affascina immediatamente con il suo fascino storico. Una sala da pranzo adiacente, una cucina separata, due ulteriori locali e una pratica lavanderia con bagno privato completano la disposizione di questo livello, offrendo ampio spazio per idee abitative individuali. La mansarda offre un generoso potenziale di sviluppo. Questo edificio storico non solo possiede un fascino unico, ma offre anche significativi vantaggi fiscali; saremo lieti di mettervi in contatto con i referenti appropriati. Questa proprietà combina il fascino storico con la vita urbana e offre una rara opportunità di acquistare una casa con storia, carattere e un garage nel cuore del centro storico di Mühldorf, in una posizione tranquilla, ma proprio nel cuore della vivace vita cittadina. Scoprite di persona tutti i dettagli e il potenziale di questa proprietà storica e fissate un appuntamento per una visita senza impegno con noi. Come primo passo, vi preghiamo di inviarci una richiesta scritta (tramite il portale immobiliare, il nostro sito web o via e-mail) includendo i vostri dati di contatto completi. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25338008-01 - 84453 Mühldorf am Inn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com