

Mühldorf am Inn / Aham

# Wo Natur, Licht und Holz den Wohnraum prägen - Einfamilienhaus mit Wintergarten und Gartenidylle

*Codice oggetto: 26338012*



**PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 212,98 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

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

**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26338012	Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Superficie netta	ca. 212,98 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	legno
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1996		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	159.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## La proprietà



**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## La proprietà



Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham

## 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: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## Una prima impressione

Wo Natur, Licht und Holz den Wohnraum prägen – Einfamilienhaus mit Wintergarten und Gartenidylle

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in begehrter Lage von Mühldorf am Inn vereint idyllisches Wohnen mit architektonischer Raffinesse und einem hohen Maß an Lebensqualität. Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Umgebung genießen Sie hier einen malerischen, romantischen Blick ins Grüne, der die naturnahe Lage des Hauses besonders unterstreicht – und das bei gleichzeitig kurzen Wegen ins Zentrum. Ein wahres Schmuckstück in einer der besten Lagen der Stadt.

Das Haus überzeugt bereits beim ersten Eindruck durch seine harmonische Einbindung in das Grundstück. Der liebevoll und pflegeleicht angelegte Garten erstreckt sich über drei Seiten des Hauses und öffnet sich großzügig nach Süden. Charmante Steintreppen auf beiden Seiten des Hauses führen in den Garten und verbinden Innen- und Außenbereich auf elegante Weise. Zwei seitlich angeordnete Balkone rahmen den zentralen Wintergarten stilvoll ein und verstärken das Gefühl von Licht, Weite und Offenheit. Die eigene Garage sowie ein zusätzlicher Carport bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Mit einer Wohnfläche von knapp 213 m<sup>2</sup> auf drei Ebenen besticht das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine warme, einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen in allen Bereichen für helle, freundliche Räume, während sichtbare Holzbalken, ein beeindruckender Sichtdachstuhl und ein stilvoller Kachelofen ein behagliches Wohnklima schaffen. Eine Fußbodenheizung im Badezimmer sorgt für angenehmen Komfort zu jeder Jahreszeit.

Beim Betreten des Hauses werden Sie sofort von viel hellem Holz und hochwertiger

Architektur empfangen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich. Die formschöne Holzterrasse bildet ein architektonisches Herzstück und verbindet alle Ebenen des Hauses auf elegante Weise. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in ein Gäste-WC, einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie in den offenen Wohnbereich, der von zwei Seiten zugänglich ist. Dieser großzügige Raum vereint Wohnen, Essen und Kochen auf harmonische Weise. Der zentral integrierte Wintergarten mit seinen Glasfronten durchflutet den Raum mit Licht und schafft eine ganz besondere Wohnatmosphäre. Die einrahmenden, nach Süden ausgerichteten Balkone erweitern den Wohnraum zusätzlich ins Freie. Der Kachelofen rundet das Ambiente stilvoll ab und sorgt für wohlige Wärme.

Das Obergeschoss bietet drei individuell nutzbare Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Der Flur ist dank Dachflächenfenstern besonders hell und beeindruckt durch seine offene Gestaltung mit viel Holz und einem hohen Sichtdachstuhl, der dem gesamten Bereich eine luftige Großzügigkeit verleiht.

Durch die Hanglage liegt das Untergeschoss auf einer Seite ebenerdig und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Heizungs- und Lagerraum befinden sich hier ein Gästezimmer sowie ein weiteres angrenzendes Zimmer – beide mit Terrassenzugang und ideal als zusätzlicher Wohnraum, Arbeitsbereich oder Rückzugsort nutzbar.

Dieses Haus vereint stilvolle Architektur, durchdachte Funktionalität und eine idyllische, naturnahe Lage mit romantischem Flair – ein Ort, an dem Wohnen zur echten Lebensqualität wird.

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!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/mZ2n>

**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## 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 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.

**Codice oggetto: 26338012 - 84453 Mühldorf am Inn / Aham**

## 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](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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