

Mühldorf am Inn

# Großzügigkeit neu definiert – Architektur-Highlight mit Galerie, Pool-Oase und privater Gartenidylle

*Codice oggetto: 26338030*



**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,76 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 555 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn**

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

**Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26338030
Superficie netta	ca. 161,76 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Carport, 3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 85 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	33.41 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.06.2036	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



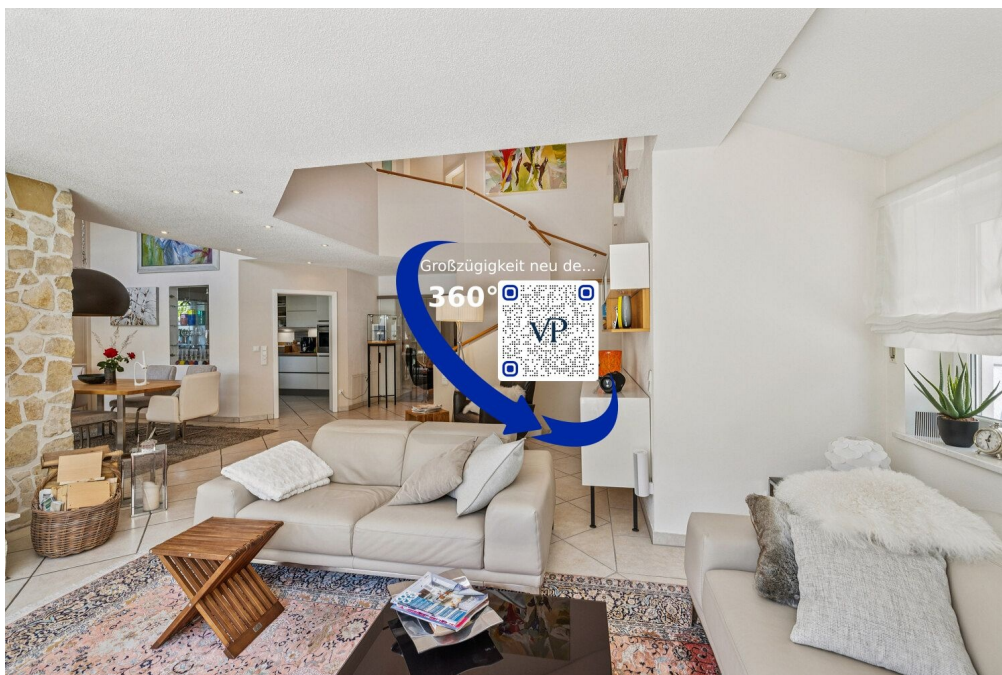
Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

## La proprietà



Codice oggetto: 26338030 - 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: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn**

## Una prima impressione

Manche Häuser sind einfach nur Wohnräume. Andere erzählen Geschichten von Stil, Großzügigkeit und Lebensqualität. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine Atmosphäre, die bereits beim ersten Betreten begeistert.

In exklusiver und zugleich angenehm ruhiger Lage von Mühldorf am Inn erwartet Sie ein Anwesen, das mit seiner beeindruckenden Offenheit und außergewöhnlichen Raumhöhe neue Maßstäbe setzt. Direkt am Wendehammer einer gepflegten Wohnsiedlung gelegen, befindet sich die Immobilie auf einem schön eingewachsenen Eckgrundstück und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Bereits der elegante Vorplatz mit Carport, Garage und Stellplatz für das Wohnmobil vermittelt den besonderen Anspruch dieser Immobilie. Hinter der Haustür eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Licht, Raum und Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende Wohnbereich mit Raumhöhen von teilweise über sieben Metern. Großzügige Fensterfronten lassen Innen- und Außenbereich miteinander verschmelzen und eröffnen traumhafte Ausblicke auf den liebevoll angelegten Garten mit Poollandschaft. Der offen gestaltete Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses, während die 2021 eingebaute hochwertige Küche Raum für kulinarische Kreativität bietet. Eine große Schiebetür führt direkt auf den beeindruckenden Freisitz und weiter zur 2024 vollständig neu gestalteten Terrasse mit Pool. Der herrlich eingewachsene Garten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Eine hochwertige Granit-Gabionenwand zur Straßenseite schafft einen stilvollen Sichtschutz, während eine Regenwasserzisterne die nachhaltige Bewässerung der Gartenanlage unterstützt.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die durchdachte Planung dieser Immobilie. Neben dem repräsentativen Eingangsbereich mit separater Garderobe und stilvollem Gäste-WC befindet sich ein großzügiges Gästezimmer mit eigenem Badezimmer – ideal für Besucher oder als komfortabler Rückzugsort. Über die elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die offene Galerie verbindet die Räume miteinander und eröffnet einen eindrucksvollen Blick in den Wohnbereich. Zwei flexibel nutzbare Zimmer, eines davon mit eigener Ankleide, sowie ein großzügiges Badezimmer schaffen einen privaten Rückzugsbereich mit höchstem Wohnkomfort. Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben Heizungs- und Waschraum steht ein weiterer großzügiger Raum zur individuellen Nutzung zur Verfügung.

Bei der Ausstattung wurde kompromisslos auf Qualität und Komfort gesetzt. Edle

**Parkettböden, Fußbodenheizung im gesamten Haus, moderne Wärmepumpenheizung, Wäscheschacht und Zentralstaubsaugersystem sorgen für höchsten Wohnkomfort. Eine 2013 installierte Photovoltaikanlage ergänzt das nachhaltige Energiekonzept, die 2015 neu gestrichene Fassade unterstreicht den gepflegten Charakter des Anwesens.**

**Das 2002 errichtete Haus präsentiert sich in einem neuwertigen und äußerst gepflegten Zustand und vereint moderne Technik, zeitlose Architektur und hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause, das weit mehr ist als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.**

**Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen. Ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert.**

**Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicher den besten Eindruck von dieser wundervollen Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, wir versorgen Sie dann mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Sie!**

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

**<https://tour.ogulo.com/Tm2v>**

**Codice oggetto: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn**

## **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: 26338030 - 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 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: 26338030 - 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](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)**