Mühldorf am Inn

Altbaucharme trifft Moderne: Die pure Eleganz einer meisterhaft sanierten Stadtvilla

Número da propriedade: 23338039

PREÇO DE COMPRA: 747.000 EUR • **ÁREA:** ca. 171 m^2 • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 480 m^2

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

Numa vista geral

Número da propriedade	23338039
Área	ca. 171 m²
Disponibilidade	04.04.2024
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1932
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	747.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 69 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	18.04.2033
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	83.70 kWh/m²a
Classificação energética	C

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

O imóvel

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

Uma primeira impressão

Die von uns angebotene Stadtvilla, ein zeitloses Juwel aus dem Jahr 1932, präsentiert sich nach einer umfassenden Sanierung inkl. hybridem Heizungssystem (Wärmepumpe/Gasheizung) in einer neuen Dimension zeitloser Eleganz. Hier verschmelzen der nostalgische Charme der vergangenen Epoche und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einer harmonischen Symbiose. Das Anwesen erhebt sich stolz auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 480 m² und beeindruckt mit einer intelligenten Raumaufteilung, die insgesamt 171 m² Wohnfläche bietet. Wer gerne den Charme eines Stadthauses in guter Wohnlage genießt, Natur und Grün in der Umgebung schätzt und trotzdem auf kurze Wege für die Dinge des täglichen Lebens und städtisches Flair nicht verzichten möchte, ist bei dieser Immobilie goldrichtig. An den Stadtplatz von Mühldorf gelangen Sie nach einem gut 10-minütigen Fußmarsch, zum Bahnhof sind es weniger als 1,5 km und die Anschlussstelle der A94 befindet sich 11 km entfernt. Dieses Stadthaus wurde nicht einfach renoviert, sondern durch den Einsatz moderner Technologien und hochwertiger Materialien nahezu in einen Neubaustandard transformiert. Die umfassende Sanierung beinhaltet unter anderem eine neue Verrohrung, Haustechnik, Fenster und Türen. Die Innenausstattung besticht durch hochwertige Parkett- und Fliesenböden, ein durchdachtes Lichtkonzept mit Deckenspots und ansprechende Badgestaltungen. Hier wurde kein Detail vernachlässigt, um Ihnen ein Wohnambiente auf hohem Niveau zu bieten. Blickfang im Eingangsbereich des Hauses ist definitiv die liebevoll aufgearbeitete Originaltreppe. Der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet aber das Herzstück des Erdgeschosses. Ein großes, mit Fußbodenheizung ausgestattetes Bad komplettiert diese Etage. Die gut geschnittenen Schlafräume verteilen sich auf das Obergeschoss, während ein großes Dachgeschossstudio mit Dachbalken eine flexible Raumnutzung erlaubt. Ein großer Keller mit Abstell- und Hobbyräumen sowie eine Abstellkammer im Erdgeschoss runden das Raumangebot ab. Die Außenanlagen präsentieren sich ebenso ansprechend wie das Interieur. Eine absolut großzügige Terrasse mit knapp 40 m² und der großzügige Garten ermöglicht Ihnen den Sommer in vollen Zügen zu genießen – sei es durch einen Poolbau oder beim Sonnenbaden – der eingewachsene Garten bietet auf jeden Fall Privatsphäre. Die Immobilie bietet nicht nur eine Garage mit elektrischem Tor, sondern auch zwei Wallboxen für Elektrofahrzeuge sowie zwei Außenstellplätze. Dieses Anwesen, das im Jahr 1932 massiv erbaut wurde, erstrahlt dank der Sanierung und Modernisierung von 2021 und 2022 in einem nahezu neuwertigen Zustand. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Besichtigen Sie ihr neues Zuhause und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Stadtvilla verzaubern. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten!

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

Detalhes do equipamento

Sanierungsbeschreibung:
Dachgeschoss
+ Ausbau mit Trockenbau
+ Dämmung des Dachs
+ zwei neue Dachflächenfenster
Heizungsinstallation und Ausstattung
+ Neues hybrides Heizsystem bestehend aus:
Gasheizung mit neuem Heizkessel und Luftwärmepumpe
+ Elektrische Fußbodenheizung in den Bädern
+ Neuinstallation Heizungsleitungen
Sanitärinstallation und Ausstattung
+ Neuinstallation Wasserleitungen
+ Kalt- und Warmwasseranschlüsse in Küche, Bädern, Gäste-WC und Waschraum
+ Kaltwasseranschlüsse im Außenbereich
+ Markenarmaturen und -auslässe in chrom
+ Markenwaschtische und -spiegel
Elektroinstallation und Ausstattung
+ neue Elektroverteilung inkl. Absicherung
+ Lichtkonzept im gesamten Haus inkl. Außen- und Fassadenbeleuchtung
+ Videosprechanlage mit mehreren Endgeräten
+ Lichtschalter, Steckdosen, Medienboxen in weiß
+ Einbau- und Aufbauspots
+ SAT-Anlage
Bodenbeläge
+ Bodenaufbau im gesamten Haus
+ Parkett (Landhausdiele) im Wohn-/Essbereich sowie im Dachgeschoss
+ Design-Vinylboden in den Schlafzimmern
+ Großformatige Fliesen in Eingangsbereich, Küche und Bädern
+ Fliesen im Kellergeschoss
Neugestaltung Grundriss
+ Entfernung Wand Küche/Essbereich
+ Einbau Stahlträger
Fassade
+ zweimaliger Anstrich
+ Beleuchtung
Trockenbau

+ diverse Verkofferungen
+ Abhängen diverser Decken
Teppenhaus
+ Teilöffnung
+ Aufarbeitung Treppe (Schleifarbeiten, Lackierung)
+ Einbau Milchglasscheibe
Innenwände
+ geglätteter Kalk-Gipsputz
+ Einbau von Geweben und Putzprofilen
+ Neuanstrich aller Innenräume
Haustür
+ Aluminium-Haustür
+ 4-fach Verglasung
+ Riegelhakenschloß 3-fach mit 2 Schwenkhaken und einem Hauptriegel
2 Bolzensicherungen im oberen und unteren Bereich
Innentüren
+ Neue Türstöcke
+ Neue Türblätter mit Kassetten
+ Farbe: weiß
Fenster
+ Farbe innen: weiß
+ Farbe außen: anthrazit
+ Zweifachverglasung
+ Neue Rollläden aus Aluminium, anthrazit, elektrisch
Garage
+ Elektrisches Garagentor
+ 2 Wallboxen für E-Fahrzeuge
+ Steckdosen
+ Dachrinne
+ Bodenversiegelung
Außenanlagen
+ Vorbereitung Lehrrohre
+ Neuanlage Terrasse sowie Weg um das Haus
+ Neugestaltung des Vorplatzes/Zugangsbereich zum Haus
+ Rohdungsarbeiten
+ Neuanlage Sickergrube für Dachwasser
+ neuer Stabmattenzaun
+ Aufarbeitung Gartenmauer
Hier geht es zum 360° Rundgang (virtuelle Besichtigung):
https://tour.ogulo.com/paO0

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

Tudo sobre a localização

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 kulturreiche 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.

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 83.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 23338039 - 84453 Mühldorf am Inn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com