Mühldorf am Inn

Verborgene Eleganz – Moderne Luxus-Doppelhaushälfte als exklusives Hideaway im Herzen von Mühldorf

Objektnummer: 26338002-1



KAUFPREIS: 996.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200.55 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 391 m^2

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Auf einen Blick

Objektnummer	26338002-1
Wohnfläche	ca. 200.55 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	996.700 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Auf einen Blick: Energiedaten

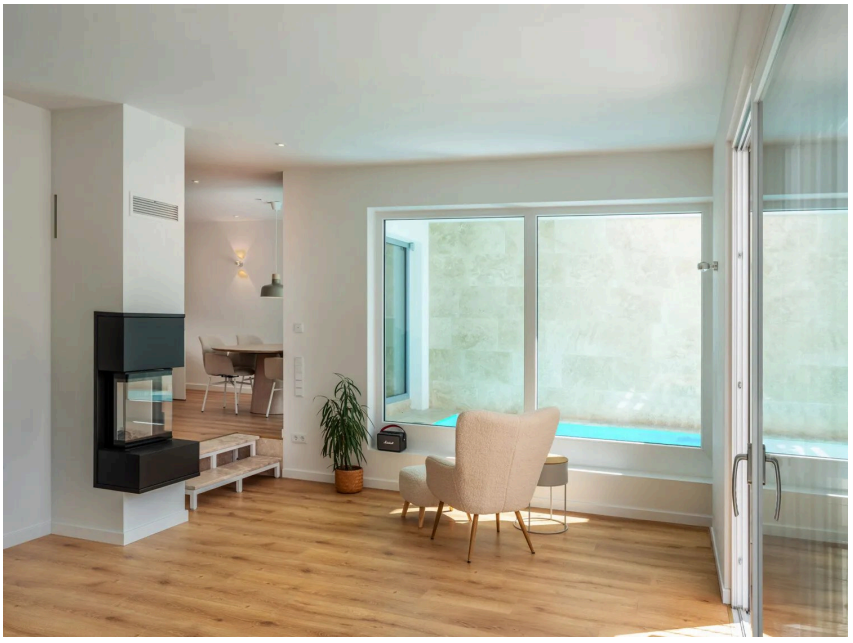
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	18.09.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	24.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

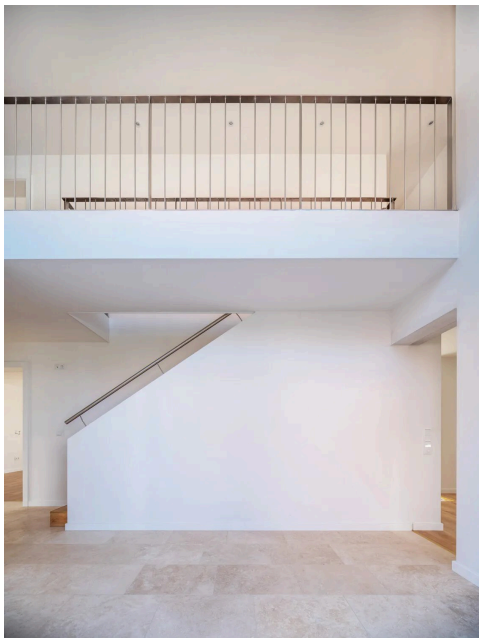
Die Immobilie

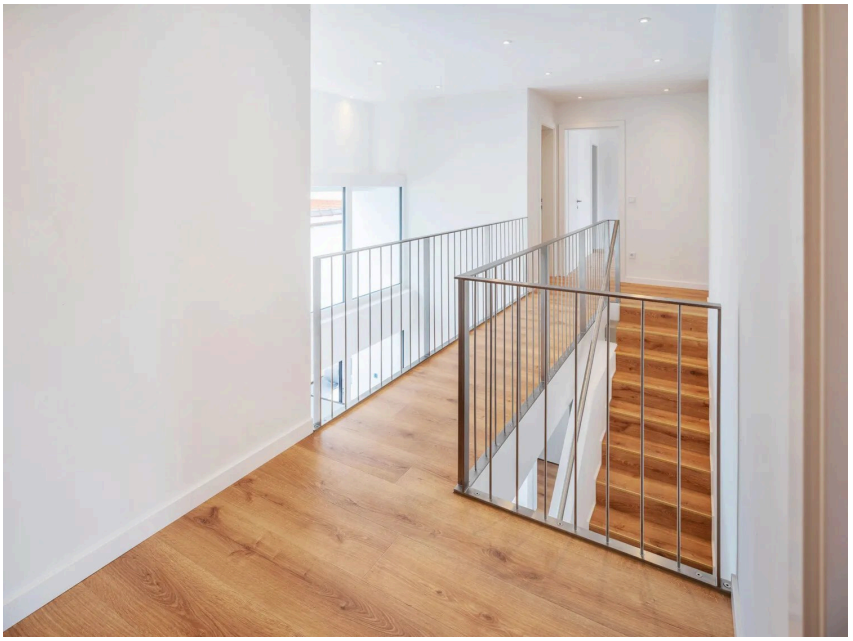




Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

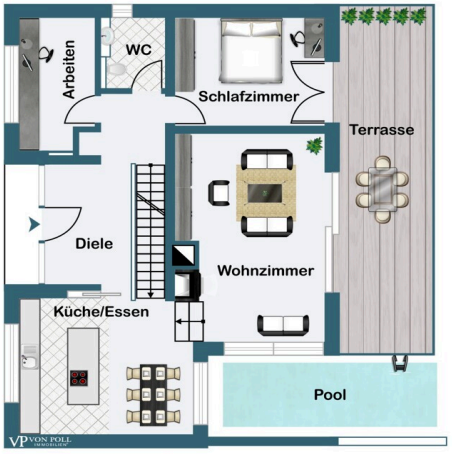
Die Immobilie



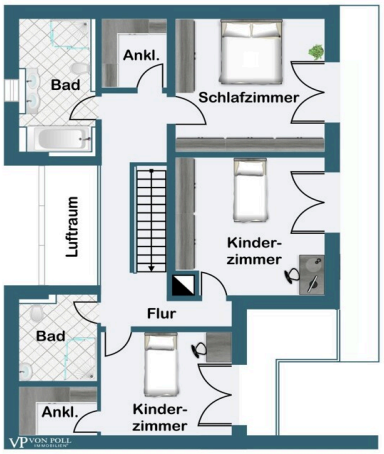


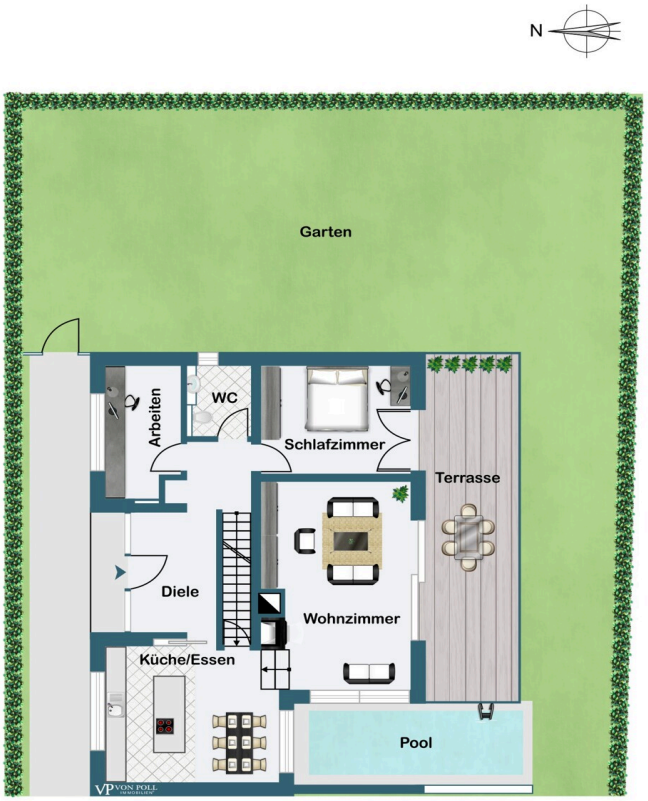
Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Grundrisse



N


Ankl.
Bad
Schlafzimmer
Luftraum
Kinder-
zimmer
Flur
Bad
Ankl.
Kinder-
zimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Ein erster Eindruck

Verborgene Eleganz – Moderne Luxus-Doppelhaushälfte als exklusives Hideaway im Herzen von Mühldorf

Diese außergewöhnliche Architektenvilla in der Bauweise einer Doppelhaushälfte vereint modernen Luxus, stilvolle Architektur und höchste Energieeffizienz zu einem unvergleichlichen Wohnerlebnis. Als Neubau mit der Energieeffizienzklasse A+ präsentiert sich diese Immobilie als privates Hideaway – eingebettet inmitten von Mühldorf und dennoch wunderbar abgeschirmt vom Alltag.

Schon beim Betreten über das überdachte Eingangsportal empfängt Sie ein lichtdurchflutetes, offenes Foyer mit eleganter Galerie, das die Großzügigkeit und Klarheit des architektonischen Konzepts eindrucksvoll widerspiegelt. Dreifach verglaste Panoramafenster, elektrische Rollläden, stilvolle Raffstores und das durchdachte Raumkonzept lassen Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verschmelzen.

Im Erdgeschoss öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum exklusiven Poolbereich, der sowohl im Innen- als auch im Außenbereich ein wahrer Blickfang ist. Über ein raffiniertes Splitlevel mit eindrucksvollem Designer-Panoramakamin fließt der Essbereich nahtlos in das Wohnzimmer und den Poolbereich über – ein Ort für stilvolle Abende und erholsame Stunden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Gäste- bzw. Au-pair-Bereich mit eigenem Duschbad sowie ein zusätzliches Arbeitszimmer.

Das Obergeschoss ist als private Wohlfühlebene konzipiert: Ein separater Elternbereich mit Ankleide und luxuriösem Masterbad – ausgestattet mit eleganter Badewanne und bodengleicher Dusche – bildet eine exklusive Ruhezone. Der Kinderbereich auf der anderen Seite des Flurs umfasst zwei helle Schlafzimmer, eines davon mit eigener Ankleide sowie ein separates Badezimmer. Vom Balkon genießen Sie einen idyllischen Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Der wartungsfreie Pool mit modernster Technik, edler Travertin-Einfassung und stilvoller Natursteinwand setzt den Mittelpunkt des Außenbereichs. Eine gepflegte Gartenfläche mit schattenspendenden Obstbäumen, eingefasst von einer hohen Ligusterhecke, schafft absolute Privatsphäre und eine fast mediterrane Atmosphäre. Die Designer-Außenbeleuchtung setzt das Anwesen auch in den Abendstunden elegant in Szene.

Hochwertige Details wie Fußbodenheizung, moderne Wärmepumpentechnik von IDM, Schreiner-Innentüren mit Designerbeschlägen, großflächige Deckenspots sowie edle

Travertin-Natursteinfliesen im Foyer und in allen Bädern unterstreichen den kompromisslosen Qualitätsanspruch dieser Immobilie. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden dieses exklusive Angebot ab.

Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement für zeitlosen Luxus, moderne Eleganz und außergewöhnliche Lebensqualität.

Lassen Sie sich vom einzigartigen Urlaubsflair dieses Wohntraums begeistern – wir freuen uns darauf, Ihnen diesen traumhaften Rückzugsort persönlich vorzustellen. Bitte stellen Sie Ihre Anfrage zunächst schriftlich (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) und geben Sie dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

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

https://tour.ogulo.com/ANsU

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Ausstattung und Details

Energie & Technik
•Neubau Effizienzhaus mit Energieeffizienz A+
•Modernste Wärmepumpentechnik von IDM
•Vollisolierte Heizungsanlage ohne Wärmeverlust
•Hochwertiges Sika-Flachdach mit vorbereiteten Anschlüssen für eine PV-Anlage
•Komfort-Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumsteuerung
•Dreifach verglaste Panoramafenster mit Einbruchsicherung
•Elektrische Raffstores und Rollläden von Roma
•Erstklassige Klingel- und Videosprechanlage
Innenausstattung
•Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Pool- und Terrassenbereich
•Designer-Panoramakamin von Schiedel
•Exklusive Quickstep Majestic Eichendielen – robust, elegant und pflegeleicht
•Schreiner-Innentüren mit Designerbeschlägen
•Großflächige Deckenspots und hochwertige Designer-Wandleuchten
•Helle, elegante Travertin-Natursteinfliesen im Foyer und in allen Bädern
•Luxuriöse Badewanne im Masterbad sowie bodengleiche Regenduschen in allen drei Bädern
•Elektrische Design-Handtuchheizkörper
•Barrierefreier Gäste- bzw. Au-pair-Bereich mit eigenem Bad/WC
•Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner im Keller
Außenbereich
•Wartungsfreier Pool mit modernster Technik und Strömungsanlage für ganzjährigen Gebrauch
•Naturstein-Travertin-Pooleinfassung und stilvolle Natursteinwand
•Pergola aus weiß eloxiertem Stahl als modernes Fassadenelement
•Design-Außenbeleuchtung zur architektonischen Akzentuierung
•Großzügige Gartenfläche mit schattenspendenden Obstbäumen
•Blickdichte Umfassung durch hohe Ligusterhecke und Doppelstabmattenzaun
•Liguster Ovalifolium – kann eine Höhe von bis zu 5 m erreichen
•Rasenroboter-Station
Alle, auf Bildern dargestellten Möbel, Einrichtungs- und Dekorationselemente (innen und außen) dienen ausschließlich der Illustration und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Maßgeblich im Erwerbsfall ist ausschließlich der Inhalt im Kaufvertrag bei der notariellen Beurkundung.

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26338002-1 - 84453 Mühldorf am Inn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com