Mühldorf am Inn

Bestlage Innschleife: Exquisites Domizil mit Einliegerwohnung und beeindruckender Großzügigkeit

Objektnummer: 26338008



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 232.79 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1145 m^2

Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

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

Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Auf einen Blick

Objektnummer	26338008
Wohnfläche	ca. 232.79 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1978
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	05.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	258.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

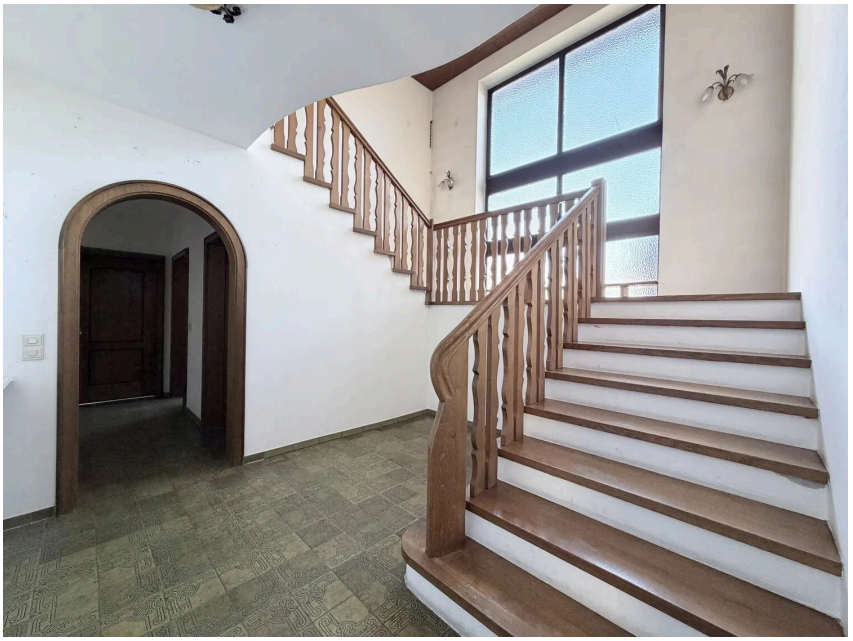




Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

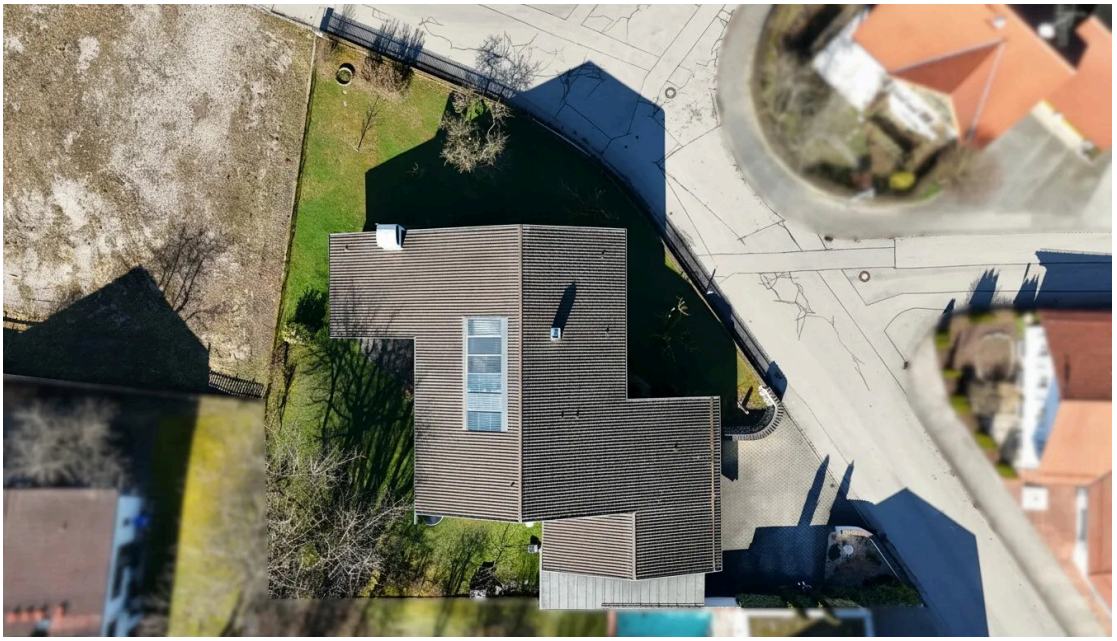




Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





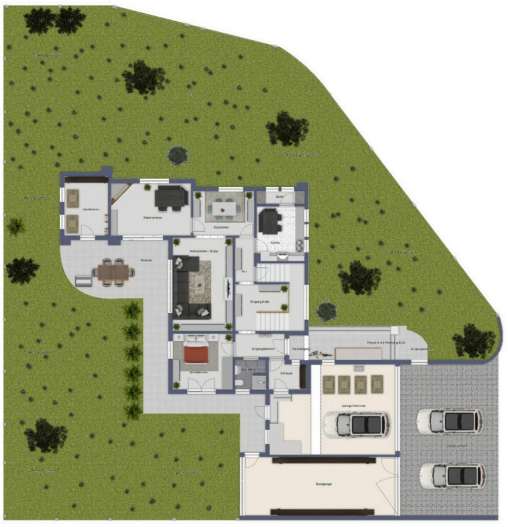
Objektnummer: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Grundrisse









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: 26338008 - 84453 Mühldorf am Inn

Ein erster Eindruck

Bestlage Innschleife: Exquisites Domizil mit Einliegerwohnung und beeindruckender Großzügigkeit

Eingebettet in die malerische Innschleife von Mühldorf am Inn präsentiert sich dieses besondere Anwesen, das Natur, Stadtnähe und ein großzügiges Wohngefühl auf einzigartige Weise vereint. Nur wenige Minuten trennen Sie vom historischen Stadtplatz und der lebendigen Innenstadt – hier genießen Sie täglich ein Wohngefühl wie im Urlaub.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich. Linkerhand öffnet sich ein Durchgangszimmer, welches direkten Zugang zur großzügigen Doppelgarage bietet. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie zudem ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer, das mit seinem herrlichen Blick in den Garten einen besonders ruhigen Rückzugsort darstellt.

Rechterhand befindet sich ein offener, lichtdurchfluteter Bereich mit einem architektonisch markanten Treppenhaus, das durch hohe Decken und ein großes Fenster ein herrschaftliches Raumgefühl vermittelt. Von diesem zentralen Bereich aus erschließen sich die weiteren Räume des Erdgeschosses: die Küche mit angrenzender Speisekammer, der Wohn- und Essbereich sowie das Kaminzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Der Wohn- und Essbereich ist als zusammenhängender Raum gestaltet. Durch eine subtile Versetzung und eine durchdachte architektonische Gestaltung entstehen harmonische Zonen, die ein offenes, fließendes Raumgefühl schaffen, ohne dass feste Raumtrenner erforderlich sind. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen den Blick in den weitläufigen, idyllischen Garten.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept. Besonders hervorzuheben ist die Einliegerwohnung, die sowohl vom Obergeschoss als auch über einen eigenen Außenzugang erreichbar ist. Ein großer, umlaufender Balkon ist sowohl von der Einliegerwohnung als auch von mehreren Zimmern des Haupthauses zugänglich und eröffnet vielfältige Ausblicke ins Grüne. Der Bereich des Haupthauses umfasst weitere Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein separates WC.

Auch das Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Neben zwei großen Hobbyräumen steht Ihnen hier ein vorbereiteter Bereich für einen Indoorpool zur Verfügung, der alternativ als exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Tauchbecken gestaltet werden kann. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Waschraum sowie den Heizungsraum.

Der Außenbereich ist ebenso durchdacht und komfortabel gestaltet: Die großzügige

Einfahrt führt direkt zur Doppelgarage und zur separaten Bootsgarage. Vom Garten aus gelangen Sie auf kurzem Weg sowohl in die Garagen als auch ins Haus. Ein integrierter Geräteraum mit zusätzlichem Stauraum im oberen Bereich bietet weitere praktische Nutzflächen. Der Garten, der das Haus auf drei Seiten umgibt, ist idyllisch eingewachsen und ermöglicht Sonneneinstrahlung bis in die Abendstunden. Die große Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne – ein Ort, der an Urlaub erinnert.

Dieses Anwesen vereint Großzügigkeit, Helligkeit, Lagequalität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf ideale Weise. Ob als Familienresidenz, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Wohnen und Vermieten – hier eröffnen sich zahlreiche Perspektiven in einer der schönsten Lagen von Mühldorf am Inn.

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/dk33

Objektnummer: 26338008 - 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: 26338008 - 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: 26338008 - 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