Mühldorf am Inn

Historische Mauern, neue Träume – Sanierungsobjekt mit Potenzial für mehrere Wohneinheiten

Objektnummer: 26338036



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 266.68 m^2 • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 795 m^2

Objektnummer: 26338036 - 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: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Auf einen Blick

Objektnummer	26338036
Wohnfläche	ca. 266.68 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	15
Baujahr	1921

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

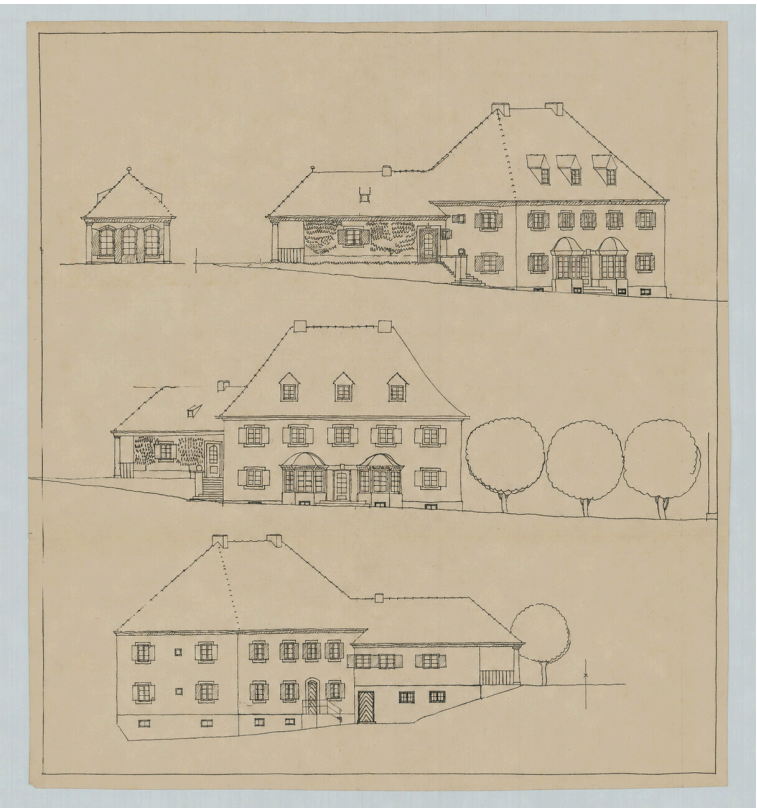
Die Immobilie





Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

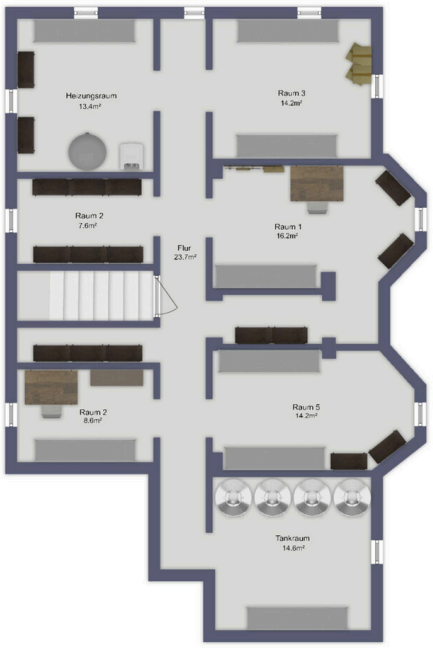
Grundrisse






Raum 2
Wohnküche
Flur
Raum 3
Treppenhaus
Flur
Wohnküche
Anbau
Anbau


WC
Küche
Raum 3
Flur
Treppenhaus
Raum 2
Raum 1
Dachspeicher





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: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Ein erster Eindruck

Historische Mauern, neue Träume – Sanierungsobjekt mit Potenzial für mehrere Wohneinheiten

In der historischen Innsiedlung von Mühldorf am Inn präsentiert sich dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus als außergewöhnliche Gelegenheit für Käufer, die den besonderen Charakter eines historischen Gebäudes mit vielseitigen Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Das um ca. 1921 errichtete Anwesen befindet sich auf einem ca. 795 m² großen Grundstück und ist Teil des gewachsenen historischen Ensembles der Innsiedlung. Die Architektur und der über Jahrzehnte entstandene Gebäudebestand verleihen der Immobilie eine besondere Identität und bilden eine reizvolle Grundlage für eine behutsame und zugleich zeitgemäße Weiterentwicklung.

Das Haupthaus erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und ist zusätzlich unterkellert. Ergänzt wird der Bestand durch zwei Werkstattbereiche sowie weitere Räumlichkeiten auf der angrenzenden Gebäudeseite. Diese wurden in der Vergangenheit als Ladenfläche genutzt und verfügen über eine Verbindung zum Haupthaus. Insgesamt stehen damit umfangreiche Wohn- und Nutzflächen zur Verfügung, die – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungen – unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglichen.

Besonders interessant ist das Potenzial für eine zukünftige Aufteilung in bis zu sechs Parteien. Ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Mehrfamilienhaus mit mehreren Einheiten: Der vorhandene Gebäudebestand eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Neuordnung und Gestaltung der Flächen.

Das Anwesen befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und richtet sich damit insbesondere an Käufer, die den Wert historischer Bausubstanz erkennen und ein Objekt nach eigenen Vorstellungen entwickeln möchten. Der Denkmalschutz ist hierbei nicht nur als Rahmenbedingung zu berücksichtigen, sondern unterstreicht zugleich den besonderen Charakter und die historische Bedeutung der Immobilie. Art und Umfang möglicher Umbau-, Sanierungs- und Nutzungsmaßnahmen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Auch die Lage überzeugt: Das Objekt befindet sich verkehrsgünstig in Mühldorf am Inn. Die Autobahn A94 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine gute

Anbindung in Richtung München sowie an das überregionale Verkehrsnetz. Gleichzeitig profitiert die Immobilie von der Nähe zur Kreisstadt Mühldorf mit ihrer gewachsenen Infrastruktur.

Ein Anwesen für Menschen mit Ideen und Gespür für historische Immobilien: Die Kombination aus denkmalgeschützter Bausubstanz, großzügigem Grundstück, umfangreichen Wohn- und Nutzflächen sowie den unterschiedlichen Bereichen des Gebäudekomplexes schafft eine seltene Ausgangsbasis für ein individuelles Sanierungs- und Nutzungskonzept.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Angebot näher vor. Bitte senden Sie uns hierfür im ersten Schritt 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/tqDy

Objektnummer: 26338036 - 84453 Mühldorf am Inn

Ausstattung und Details

Attraktive Fördermöglichkeiten für denkmalgeschützte Immobilien
Diese einzigartige Immobilie steht unter Denkmalschutz und profitiert somit von zahlreichen steuerlichen Vorteilen und öffentlichen Förderprogrammen auf Bundes- und Landesebene:
1. Steuerliche Vorteile (EStG §§ 7i, 10f)
Besitzer von Denkmälern können erhebliche Steuererleichterungen erhalten:
•Eigennutzer: bis zu 90 % der Sanierungskosten über 10 Jahre absetzbar.
•Vermieter/Kapitalanleger: 100 % Abschreibung über 12 Jahre (8 Jahre à 9 %, 4 Jahre à 7 %).
2. KfW-Förderprogramme
Auch energetische Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind förderfähig:
3. BAFA-Zuschüsse (BEG EM)
Förderungen u. a. für:
•moderne Heiztechnik,
•Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung,
•energetische Fachplanung und Baubegleitung.

Wichtiger Hinweis: Die tatsächliche Förderfähigkeit ist von den konkreten Gegebenheiten des Objekts sowie den geplanten Maßnahmen abhängig. Wir empfehlen Ihnen die frühzeitige Abstimmung mit einem Denkmalfachmann, der Stadtplanung, einem Energieberater sowie Ihrem Steuerberater.
Gerne stehen wir Ihnen bei der Koordination der Förderanfragen und der Vermittlung geeigneter Experten zur Seite.

Objektnummer: 26338036 - 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: 26338036 - 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: 26338036 - 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