Mühldorf am Inn

Sonne, Ruhe, perfekte Anbindung – Einfamilienhaus mit Potenzial und großem Grundstück!

CODE DU BIEN: 25338001

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,63 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 956 m^2

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338001
Surface habitable	ca. 112,63 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	15.07.2025
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.07.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	202.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

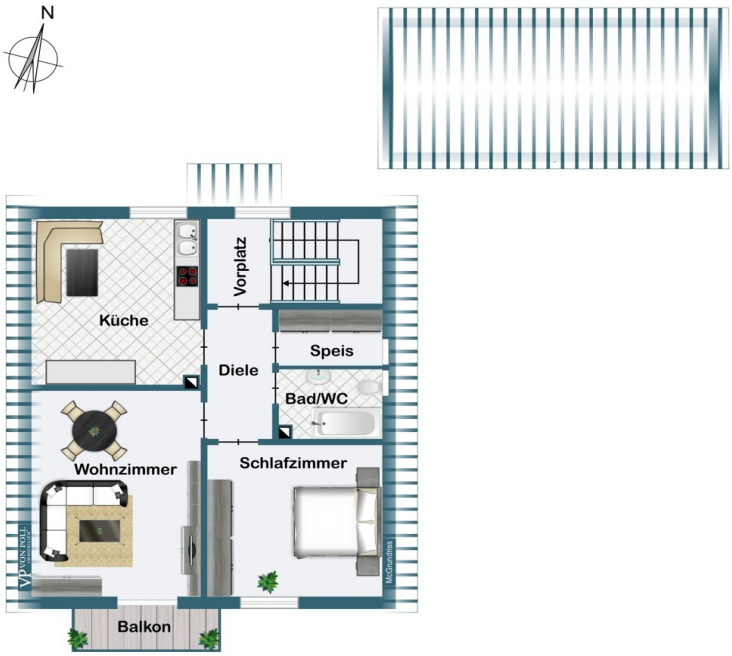
La propriété

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

Plans d'étage


N
Vorplatz
Küche
Speis
Diele
Bad/WC
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Balkon

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

Une première impression

Sonne, Ruhe, perfekte Anbindung – Einfamilienhaus mit Potenzial und großem Grundstück!

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 steht auf einem sehr großzügigen Grundstück von ca. 956 m², welches an einer ruhigen Anliegerstraße und in seiner Ausrichtung perfekt für den ganztägigen Sonnengenuss liegt. Mit einer durchdachten Raumaufteilung bietet die reine Wohnfläche von knapp 113 m² ausreichend Platz für individuelles Wohnen auf zwei Etagen. Zudem besteht (vorbehaltlich etwaiger erforderlicher Baugenehmigungen) Potenzial für bauliche Erweiterungen auf dem wunderbar geschnittenen Grundstück.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der Eingangsbereich mit Diele und Treppenhaus. Sie finden auf dieser Ebene das einladende Wohnzimmer, welches direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie dem weitläufigen Garten bietet. Die Wohnküche ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad mit bodengleicher Dusche, welches im Jahre 2015 komplett modernisiert wurde. Eine praktische Speisekammer ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss war zuletzt klassisch mit drei Schlafzimmern, Bad und Abstellkammer genutzt. Theoretisch bietet das abgeschlossene Treppenhaus zum Obergeschoss die Möglichkeit, diese Ebene zu einer eigenständigen Wohneinheit zu gestalten. Die Raumaufteilung der Zimmer entspricht weitgehend der im Erdgeschoss. Neben einem geräumigen Elternschlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Eines dieser Zimmer verfügt über einen Balkon mit Blick in den Garten zur Südseite. Zudem steht ein weiteres, im Jahr 2014 modernisiertes Badezimmer mit Badewanne sowie eine zusätzliche Abstellkammer zur Verfügung.

Der Keller des Hauses bietet umfangreiche Nutzflächen. Neben reichlich Stauraum gibt es zusätzliche Räume, die sich ideal für eine Werkstatt eignen. Die zentrale Ölversorgung der Einzelöfen wird über Öltanks im Keller sichergestellt, während die Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer bzw. Boiler erfolgt.

Ein absolutes Highlight des Hauses ist der weitläufige Garten mit einer großzügigen Südterrasse - ein perfekter Ort, um die Sonne zu genießen und Zeit im Grünen zu verbringen. Zudem gibt es eine Garage mit Geräteraum und vorgelagertem, geschützten

Freisitz sowie einen überdachten Unterstand für Geräte, Anhänger und Co.

Die dreifachverglasten Kunststofffenster des Hauses stammen aus dem Jahr 2014, was für eine verbesserte Energieeffizienz sorgt. Die Dämmung des Dachstuhls mit einer Zwischensparrendämmung wurde bereits ca. 2008 durchgeführt.
Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit seinem sonnenverwöhnten und exklusiven Grundstück vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, Potenzial und Raum für Ihre persönlichen Wohnideen und eine individuelle Gestaltung nach Ihrem Geschmack.

Interesse geweckt?
Im nächsten Schritt bitten wir Sie, eine schriftliche Anfrage (über Immobilienportal, Homepage oder E-Mail) mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu senden. Gerne vereinbaren wir anschließend einen Besichtigungstermin, um gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu entdecken.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

Tout sur l'emplacement

Die Lage dieser Immobilie zeichnet sich durch ihre naturnahe Atmosphäre aus, während gleichzeitig zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Bäckereien – bequem zu Fuß erreichbar sind.
Besonders Berufspendler profitieren von der günstigen Lage: Die Autobahnanschlussstelle Mühldorf Nord (A94) ist nur etwa fünf Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Verkehrsnetz.

Leben im Gleichgewicht zwischen Kultur und Natur
Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist in Mühldorf am Inn inklusive Landkreis goldrichtig. 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.

Stadt und Land – die Drehscheibe Oberbayerns
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 (B 12, B 15). Die Münchner City sowie der internationale Flughafen sind über die A 94 in ca. 40 Minuten erreichbar. Der rege Schienenverkehr verbindet gleich mehrere Metropolregionen miteinander.

Familie und Soziales
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.

Lebensqualität trifft Quantität – in Sachen Freizeit, Erholung und Sport
Mühldorf am 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.

Durch die wunderschöne Erlebnislandschaft des Mühldorfer Umlands fließt der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wanderbegeisterten optimale Bedingungen. Und wer es spektakulärer mag, nutzt die Möglichkeiten zum Skydiving, Segelfliegen und verschiedene Motorsportarten. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden Bayerns.

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 202.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dany-Alexander Kessler

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com