

Mühdorf am Inn

# Idyllisches Wohnen im Herzen von Mühdorf: Nachhaltiges EFH mit großem Garten

Objektnummer: 24338018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

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

Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24338018
Wohnfläche	ca. 168,38 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	79.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.01.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



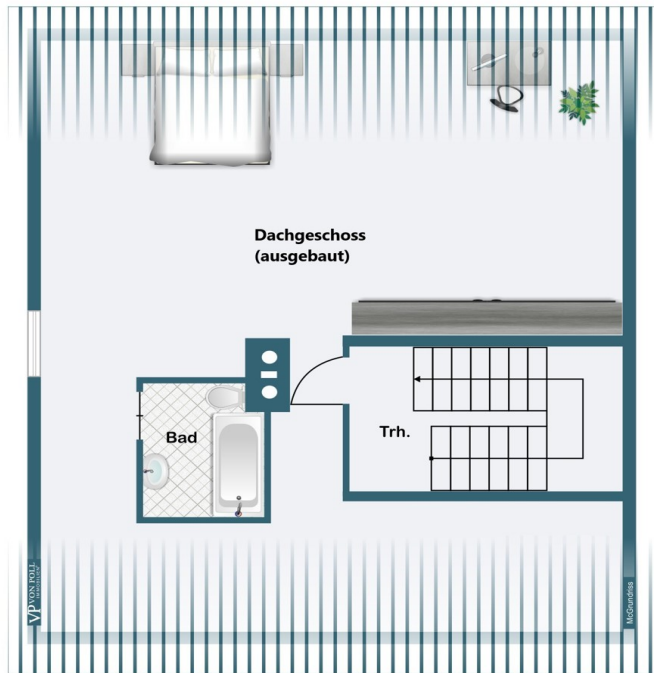
Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

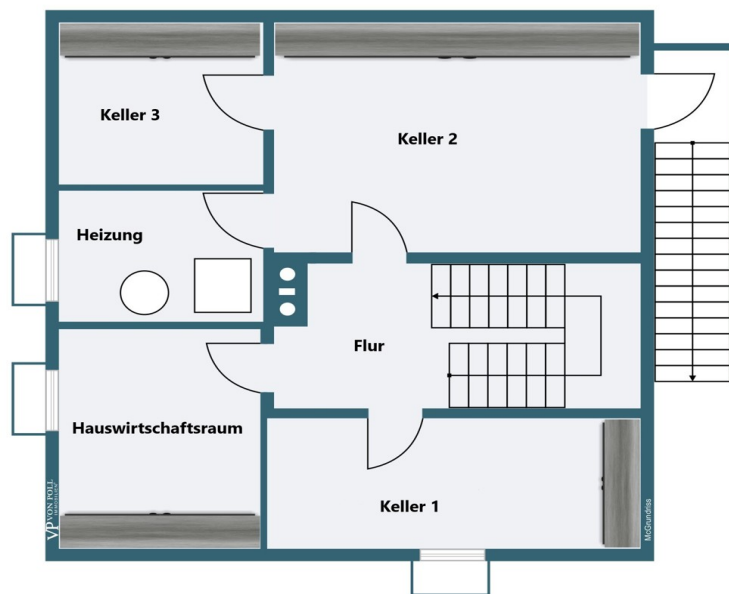
## Grundrisse











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: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ein erster Eindruck

Idyllisches Wohnen im Herzen von Mühldorf: Nachhaltiges Einfamilienhaus mit großem Garten Dieses ansprechende Einfamilienhaus liegt zentral in Mühldorf am Inn und vereint urbanen Komfort mit einer entspannten, ruhigen Wohnatmosphäre. Die exklusive Lage in einer Sackgasse mit großem Wendehammer garantiert ungestörtes Wohnen und schafft eine angenehme Umgebung, die die Vorzüge der Stadtnähe mit der Ruhe einer abgeschiedenen Lage verbindet. Im Inneren des Hauses erwarten Sie moderne Annehmlichkeiten wie eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme im gesamten Wohnbereich sowie einen gemütlichen Kachelofen für behagliche Stunden. Die Bodenbeläge sind im Dachgeschoss als Laminat, im Obergeschoss mit Kork und Fliesen und im Erdgeschoss durchgängig als Fliesen ausgeführt und somit pflegeleicht und stilvoll. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet mit einem kleinen Badezimmer zusätzlichen Raum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Für die sichere Unterbringung Ihres Fahrzeugs stehen eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung. Das Haus wurde im Jahr 1993 erbaut und seitdem kontinuierlich gepflegt und sorgfältig instand gehalten. Eine Solaranlage auf dem Dach liefert umweltfreundliche Energie und unterstützt die Beheizung über den 1000-Liter-Pufferspeicher, der die Immobilie in Kombination mit der Stöckholzheizung und der Gasheizung nahezu auf Neubauniveau in puncto Energieeffizienz bringt. Den großzügigen Garten dieses Einfamilienhauses bewässern Sie nachhaltig über eine 3.000-Liter-Zisterne oder das eigene Brunnenwasser, was eine effiziente Versorgung dieser idyllischen grünen Oase und des eigenen Gewächshauses gewährleistet. Neben einem kleinen Naturteich, der nur auf seine Wiederbelebung wartet, finden Sie zahlreiche Gartenoasen sowie einen separaten Erdkeller zur optimalen Lagerung von Obst, Gemüse und verderblichen Waren. Die schöne, überdachte Terrasse mit großzügigem Freisitz lädt zum Verweilen ein, während mehrere Lagerplätze im Garten praktischen Stauraum für Brennholz bieten. Ein besonderes Highlight bildet der gemauerte und überdachte Pizza- und Brotbackofen, der gesellige Abende im Freien perfekt abrundet. Interesse geweckt? Im nächsten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Gerne vereinbaren wir im Anschluss dazu einen Besichtigungstermin und entdecken gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Alles zum Standort

Willkommen in Mühldorf am Inn Mühldorf am Inn ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises in Oberbayern mit etwa 21.000 Einwohnern. Die Stadt liegt günstig im Einzugsgebiet der Metropolregion München und im Bayerischen Chemiedreieck. Sie ist stolzes Mitglied im Städtebund Inn-Salzach und spielt eine bedeutende Rolle an den Verkehrswegen zwischen München und Passau. Verkehrsanbindungen und zentrale Lage Der Landkreis Mühldorf am Inn beheimatet über 100.000 Menschen und zeichnet sich durch eine zentrale Lage im Städtedreieck München, Passau und Salzburg aus. Mehrere Staatsstraßen, Bundesstraßen (B12, B15) und die A94 bieten ausgezeichnete Verkehrsanbindungen, die eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner City und des Flughafens ermöglichen. Ein reges Schienennetz verbindet die Region mit mehreren Metropolregionen. Vielfalt von Tradition, Bildung und Lebensfreude Mühldorf am Inn und seine Umgebung bieten eine einzigartige Mischung aus bodenständiger bayerischer Tradition und südländischer Lebensfreude. Die Stadt lockt Besucher mit einer prachtvollen Landschaft reich an Geschichte, Kultur und unberührter Natur. Der liebevoll gestaltete Stadtpark, das idyllische Ufer des Inns und die malerische Altstadt laden zum Verweilen und Entdecken ein. Die Bildungslandschaft umfasst sämtliche Schulformen und zahlreiche Ausbildungseinrichtungen. Am Campus der Hochschule Rosenheim werden Studiengänge in Betriebswirtschaft, Maschinenbau, Pflege, Pädagogik der Kindheit und Jugend sowie Soziale Arbeit angeboten. Urlaubsregion für Erholung und Aktivitäten Mühldorf am Inn ist eine attraktive Urlaubsregion für Kenner und Individualisten, die eine aktive Erholung von Körper und Geist suchen. Die über tausendjährige Geschichte der Stadt spiegelt sich in den barocken Fassaden der Altstadt wider. Das Umland bietet ideale Bedingungen für Wanderungen sowie verschiedene Sportarten wie Skydiving und Segelfliegen. Die Nähe zur Chiemsee-Region und zu alpinen Zentren ermöglicht vielfältige Freizeitaktivitäten und kulturelle Erlebnisse. Leben im Gleichgewicht zwischen Kultur und Natur Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und die direkte Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist in Mühldorf am Inn inklusive Landkreis goldrichtig. In der Naturlandschaft Oberbayerns am Alpenfluss Inn liegt die kulturelle Kreisstadt mit dem attraktiven Umland – und bietet neben besonderer Lebensqualität alle Annehmlichkeiten für harmonisches Wohnen und Leben.

Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 79.38 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

Objektnummer: 24338018 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn  
E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)