

Mühldorf am Inn

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

Objektnummer: 25338001



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 956 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

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

Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 25338001                  |
| Wohnfläche    | ca. 112,63 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 09.05.2025                |
| Zimmer        | 5                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 2                         |
| Baujahr       | 1958                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 575.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          |
| Energieausweis gültig bis  | 01.07.2034  |
| Befuerung                  | Öl          |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 202.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

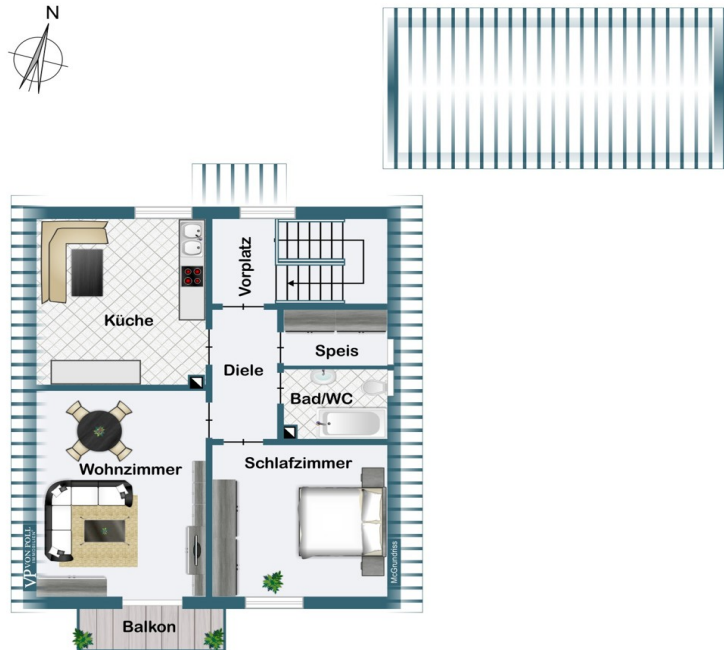
## Die Immobilie

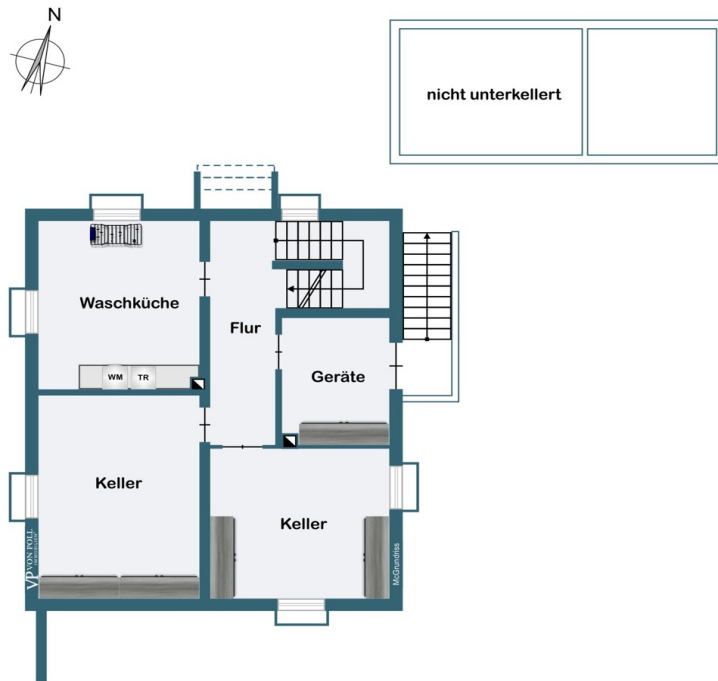


Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## 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: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 dreifachverglaste Kunststoffenster 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!

Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Alles zum Standort

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 kultureiche 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.

Objektnummer: 25338001 - 84453 Mühldorf am Inn

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25338001 - 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](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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