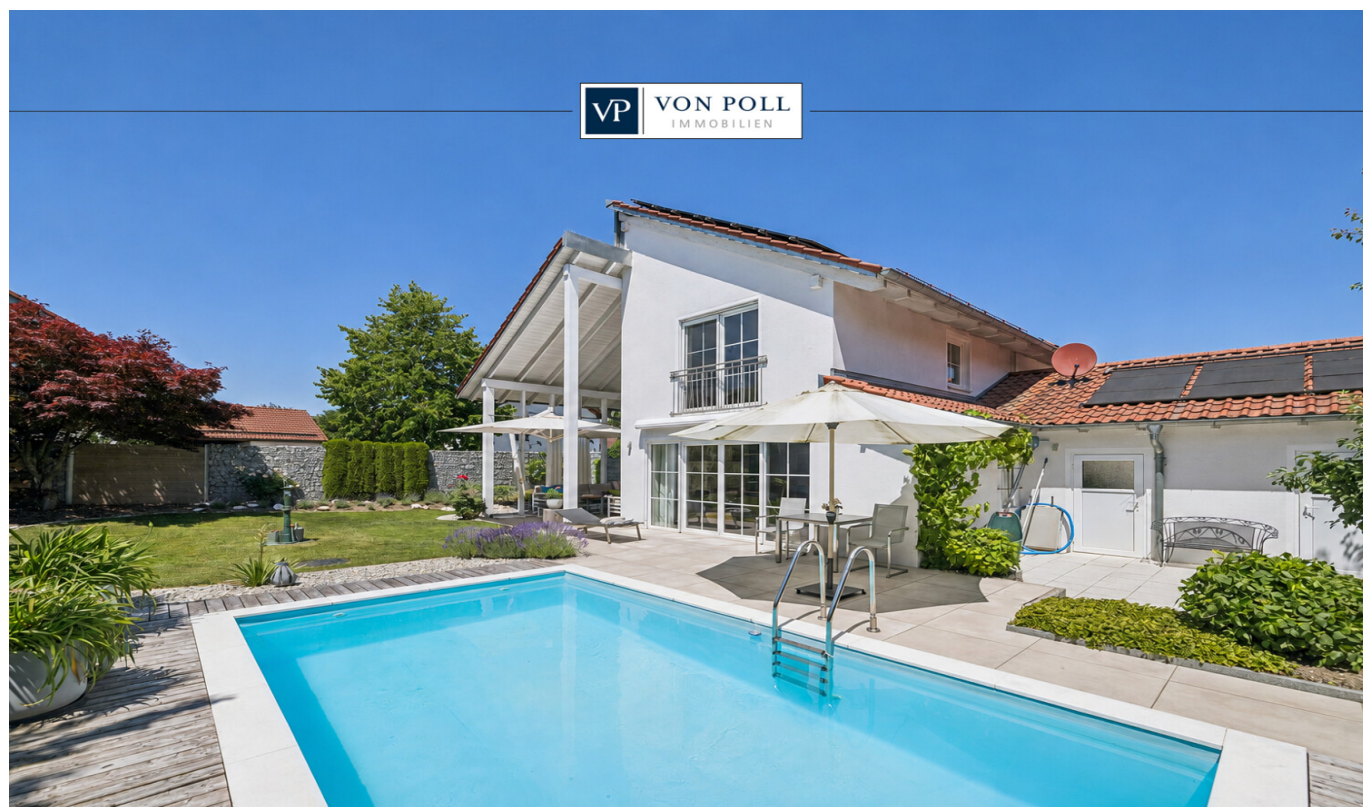


Mühldorf am Inn

Großzügigkeit neu definiert – Architektur-Highlight mit Galerie, Pool-Oase und privater Gartenidylle

CODE DU BIEN: 26338030



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161,76 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 555 m²

CODE DU BIEN: 26338030 - 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: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26338030
Surface habitable	ca. 161,76 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 85 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	06.06.2036
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	33.41 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

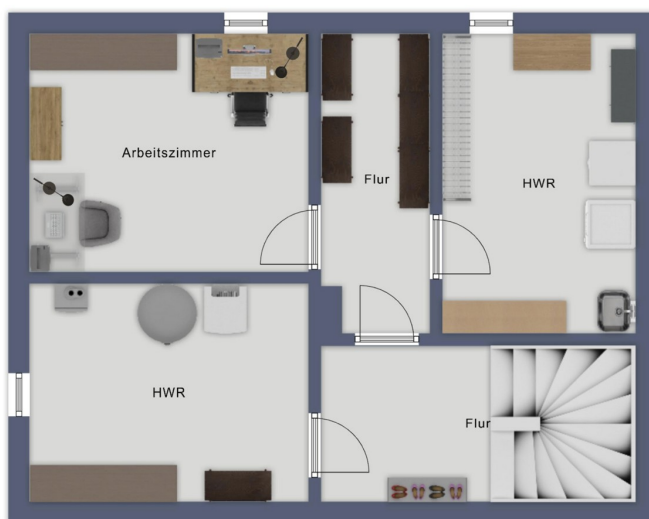
La propriété



CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

Plans d'étage





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: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

Une première impression

Manche Häuser sind einfach nur Wohnräume. Andere erzählen Geschichten von Stil, Großzügigkeit und Lebensqualität. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine Atmosphäre, die bereits beim ersten Betreten begeistert.

In exklusiver und zugleich angenehm ruhiger Lage von Mühldorf am Inn erwartet Sie ein Anwesen, das mit seiner beeindruckenden Offenheit und außergewöhnlichen Raumhöhe neue Maßstäbe setzt. Direkt am Wendehammer einer gepflegten Wohnsiedlung gelegen, befindet sich die Immobilie auf einem schön eingewachsenen Eckgrundstück und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Bereits der elegante Vorplatz mit Carport, Garage und Stellplatz für das Wohnmobil vermittelt den besonderen Anspruch dieser Immobilie. Hinter der Haustür eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Licht, Raum und Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende knapp 50m² große Wohn- und Essbereich mit Raumhöhen von teilweise über sieben Metern. Großzügige Fensterfronten lassen Innen- und Außenbereich miteinander verschmelzen und eröffnen traumhafte Ausblicke auf den liebevoll angelegten Garten mit Poollandschaft. Der offen gestaltete Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses, während die 2021 eingebaute hochwertige Küche Raum für kulinarische Kreativität bietet. Eine große Schiebetür führt direkt auf den beeindruckenden Freisitz und weiter zur 2024 vollständig neu gestalteten Terrasse mit Pool. Der herrlich eingewachsene Garten bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Eine hochwertige Granit-Gabionenwand zur Straßenseite schafft einen stilvollen Sichtschutz, während eine Regenwasserzisterne die nachhaltige Bewässerung der Gartenanlage unterstützt.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die durchdachte Planung dieser Immobilie. Neben dem repräsentativen Eingangsbereich mit separater Garderobe und stilvollem Gäste-WC befindet sich ein großzügiges Gästezimmer mit eigenem Badezimmer – ideal für Besucher oder als komfortabler Rückzugsort. Über die elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Die offene Galerie verbindet die Räume miteinander und eröffnet einen eindrucksvollen Blick in den Wohnbereich. Zwei flexibel nutzbare Zimmer, eines davon mit eigener Ankleide, sowie ein großzügiges Badezimmer schaffen einen privaten Rückzugsbereich mit höchstem Wohnkomfort. Auch das Kellergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf einer Nutzfläche von ca. 85,20m². Neben Heizungs- und Waschraum steht ein weiterer großzügiger Raum zur individuellen Nutzung zur Verfügung.

Bei der Ausstattung wurde kompromisslos auf Qualität und Komfort gesetzt. Edle Parkettböden, Fußbodenheizung im gesamten Haus, moderne Wärmepumpenheizung, Wäscheschacht und Zentralstaubsaugersystem sorgen für höchsten Wohnkomfort. Eine 2013 installierte Photovoltaikanlage ergänzt das nachhaltige Energiekonzept, die 2015 neu gestrichene Fassade unterstreicht den gepflegten Charakter des Anwesens.

Das 2002 errichtete Haus präsentiert sich in einem neuwertigen und äußerst gepflegten Zustand und vereint moderne Technik, zeitlose Architektur und hochwertige Ausstattung zu einem Zuhause, das weit mehr ist als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen. Ein Zuhause, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Eine Besichtigung vermittelt Ihnen sicher den besten Eindruck von dieser wundervollen Immobilie und ist nach Vereinbarung möglich. Bitte stellen Sie im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, wir versorgen Sie dann mit weiteren Informationen. Wir freuen uns auf Sie!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/Tm2v>

CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26338030 - 84453 Mühldorf am Inn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26338030 - 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