

Mühdorf am Inn

# Einmaliges Wohnerlebnis – 2-Zimmer Penthouse mit ausgedehnter Dachterrasse - Top-Lage

Objektnummer: 22338019-02

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 469.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

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

Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	22338019-02	Kaufpreis	469.900 EUR
Wohnfläche	ca. 87,95 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Dachform	Pulldach	Provision	keine Käuferprovision
Bezugsfrei ab	04.01.2024	Bauweise	Massiv
Etage	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2019		
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 19900 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	PELLET	Endenergiebedarf	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.06.2026	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Ein Bild zeigt eine Handheld-Smartphone, die ein QR-Code und den Text 'Jetzt Suchprofil anlegen' anzeigt. Im Hintergrund ist ein Desktop-Monitor zu sehen, der die Website von Von Poll Immobilien darstellt. Ein weiteres Smartphone zeigt eine Suchmaske an.

Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 DARLEHENSGEBERN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

#### AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,17% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,09% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,35% p.a.	3,46% p.a.
10 Jahre	3,09% p.a.	3,17% p.a.
30 Jahre	3,80% p.a.	3,89% p.a.

Stand per 03.01.2024

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**Dany-Alexander Kessler**  
Immobilienmakler (IHK), Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber Mühldorf am Inn

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**08631 - 99 00 290**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 22338019-02 - 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: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ein erster Eindruck

Diese herrliche Penthouse-Wohnung finden Sie im stark aufstrebenden und angesagten Norden von Mühldorf am Inn. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2018 durch ein bayerisches Traditionsunternehmen aus der Region erbaut und im Mai 2019 bezogen. Die Penthouse-Wohnung ist in einem tadellosen und sehr gepflegten Zustand. Bereits damals hatte der Bauträger ein besonderes Augenmerk auf eine hochwertige und besonders gute energetische Bauweise. Das mit Perlit gefüllte Mauerwerk in Kombination mit der Dreifachverglasung, einer nachhaltigen Pelletheizung und dem sehr gut isolierten Dach sorgen für ein behagliches Zuhause und eine gute Energieeffizienz. Die Ausrichtung der riesigen Dachterrasse nach Osten und teilweise nach Süden verspricht viele Sonnenstunden und die angenehme und moderne Nachbarschaftsbebauung lassen das Eigenheim nicht nur von innen zum Genuss werden. Die Wohnung ist modern und zeitlos schön ausgestattet. Die hochwertige Einbauküche und die Einbaumöbel im Badezimmer gehören zur Ausstattung. Neben elektrischen Rollläden, Einzelraumsteuerung der Fußbodenheizung, Videosprechanlage, LAN-Verkabelung bietet diese exklusive Wohnung so gut wie alles, was das Herz begehrt. Das Dachgeschoss dieser Wohnanlage mit insgesamt 4 Etagen erreichen Sie ganz bequem im komfortablen Aufzug, der alle Etagen sowie das Kellergeschoss inkl. Tiefgarage verbindet. Im Kellergeschoss steht den Bewohnern neben den beiden Tiefgaragenstellplätzen ein ca. 7 m<sup>2</sup> großer, geschlossener Kellerraum als Nutzfläche und ein allgemeiner Abstellraum für Fahrräder zur Verfügung. Auch die Mülltonnen sind im Kellergeschoss untergebracht und können bequem und ohne das Haus zu verlassen erreicht werden. Zur Wohnung stehen zwei Tiefgaragenstellplätze gegen einen Aufpreis von jeweils 19.900 € zur Verfügung. Die Stellplätze sind nebeneinander und in unmittelbarer Nähe zum Aufzug. Die ruhige Lage in angenehmer Nachbarschaft verbunden mit kurzen Wegen in die historische Innenstadt von Mühldorf, einer hervorragenden Nahversorgung und der perfekten Anbindung an die Autobahn A 94 sowie den Bahnhof runden diese Immobilie perfekt ab. \*\*\* Die Wohnung für den Käufer provisionsfrei \*\*\* Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser exklusiven Immobilie. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Sie und beraten Sie gerne! Hier geht es zum virtuellen 360° Rundgang der Wohnung: <https://tour.ogulo.com/aJxB> Einfach diesen Link in Ihren Browser kopieren oder anklicken!

Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Alles zum Standort

Mühldorf-Nord ist ohne Zweifel der angesagteste und am stärksten wachsende Stadtteil der Kreisstadt am Inn. Die Nähe zum Bahnhof, der A 94 und zu vielen Arbeitsplätzen sowie eine hervorragende Nahversorgung sind dabei nur einige gute Gründe. Hier lässt es sich sehr ruhig leben, mit bester Anbindung an alle möglichen Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Dienstleister, Kindertageseinrichtungen und Kindergarten sowie Schulen. Auch viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der direkten Umgebung. Stadt und Land – die Drehscheibe Oberbayerns. Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, ist in Mühldorf am Inn inklusive des Landkreises 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. 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. 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. Mühldorf an 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 mäandert der Alpenfluss Inn. Das abwechslungsreiche, hügelige Terrain mit Wiesen, Wäldern und Feldern bietet Wanderbegeisterten optimale Bedingungen. Die gesamte Chiemsee-Region und viele alpine Zentren sind unter einer Stunde Autofahrt zu erreichen und gehören zu den attraktivsten touristischen Gegenden der Republik – bei dem großen Freizeit-, Kultur- und Sportangebot wird jeder fündig.

Objektnummer: 22338019-02 - 84453 Mühldorf am Inn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 65.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 22338019-02 - 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)