

Mühldorf am Inn / Altmühldorf

# Naturnah, charmant & modernisiert... Einfamilienhaus auf idyllisch eingewachsenem Grundstück

Objektnummer: 24338005



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

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 657 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Auf einen Blick

|               |                           |                            |                                                                           |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 24338005                  | Kaufpreis                  | 585.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche    | ca. 160 m²                | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform      | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |                            |                                                                           |
| Zimmer        | 7                         |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer  | 5                         | Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Badezimmer    | 2                         | Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Baujahr       | 1978                      | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
|               |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                   |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | OEL             | Endenergieverbrauch     | 142.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 19.02.2034      | Energie-Effizienzklasse | E                 |
| Befuerung                  | Öl              |                         |                   |

Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



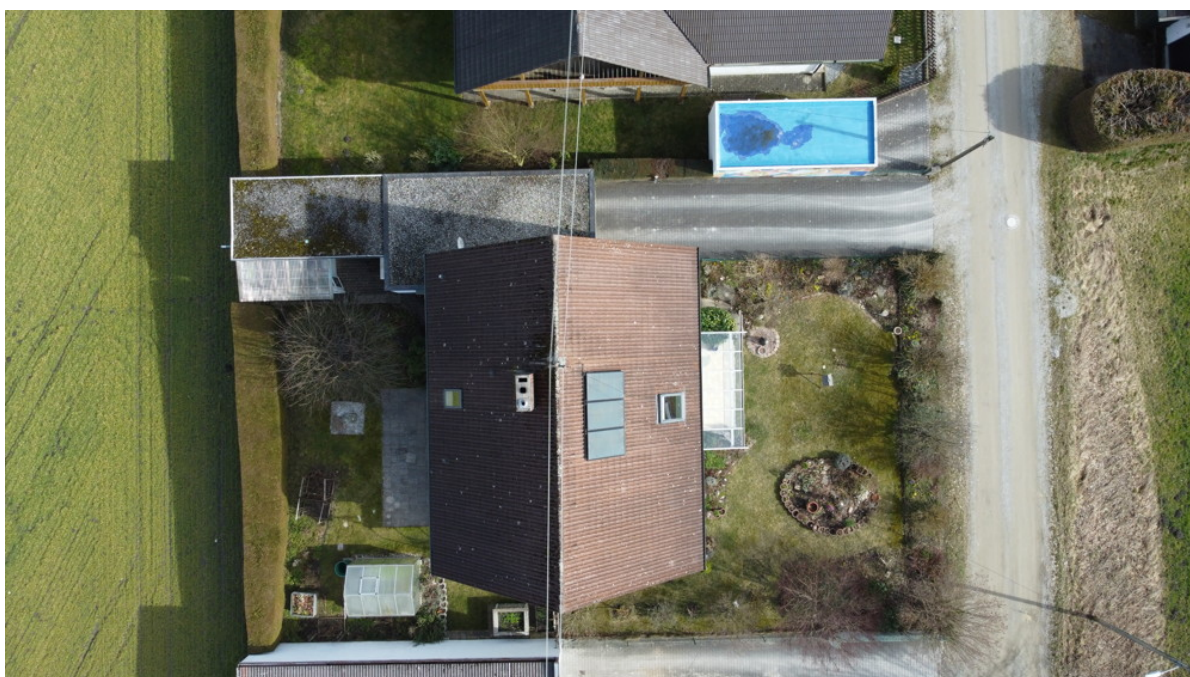
Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Die Immobilie



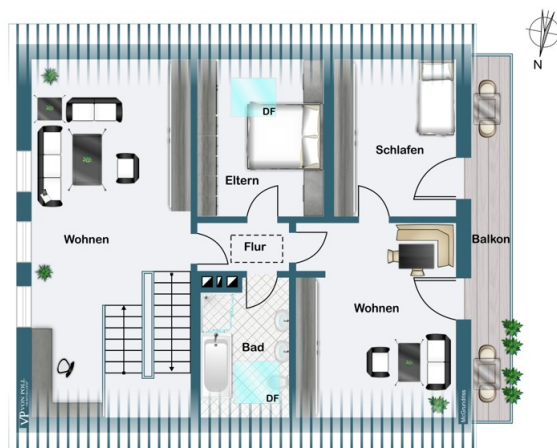
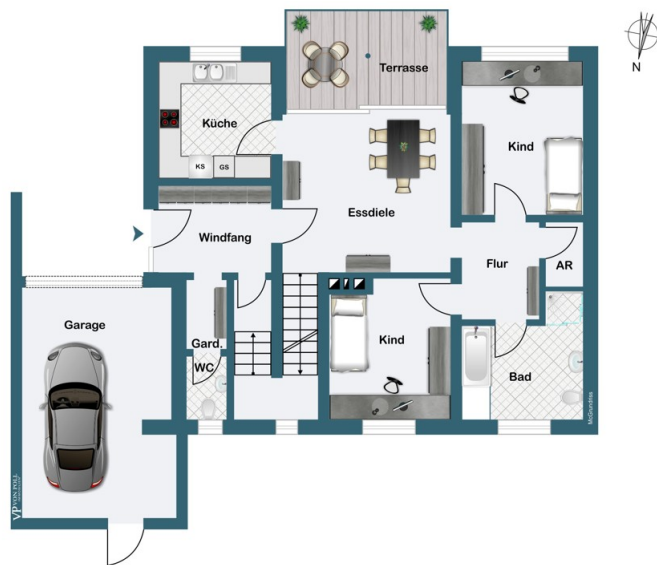
Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

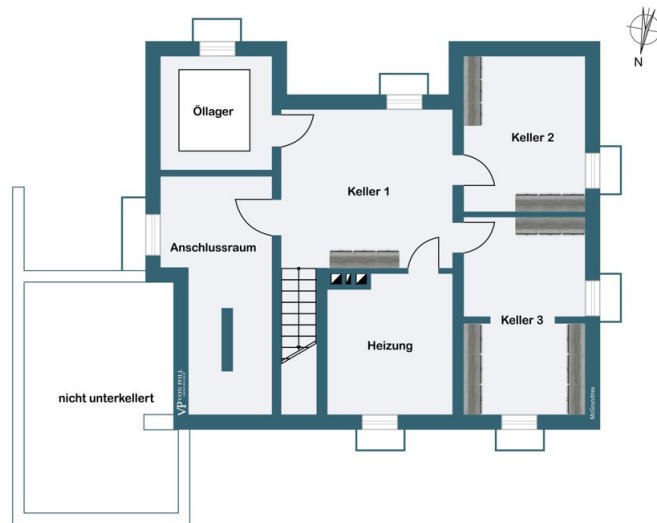
## Die Immobilie



Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## 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: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf**

## Ein erster Eindruck

Im schönen Ortsteil Altmühldorf erwartet Sie an einer Anliegerstraße in naturnaher Umgebung dieses charmante Einfamilienhaus, das auch gut als Zweifamilienhaus nutzbar ist. Das 1979 in Massivbauweise errichtete Anwesen wurde im Laufe der Jahre liebevoll und äußerst sorgfältig gepflegt und renoviert und verbindet die Annehmlichkeiten des Stadtlebens mit einer naturnahen Umgebung. Trotz der Randlage sind alle wichtigen Einrichtungen nur wenige Minuten entfernt. Ob Schule, Sportanlagen, Kindergarten oder Einkaufsmöglichkeiten - alles ist bequem zu erreichen. Für Pendler ist die Nähe zur A94 ein echtes Highlight, diese ist nur 5 Minuten entfernt. Das Haus selbst mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch seine solide Bauweise und den gepflegten Renovierungszustand. Eine neuwertige Heizung sorgt für wohlige Wärme, ein Kaminofen im Erdgeschoss bietet zusätzlichen Komfort. Im Erdgeschoss genießen Sie ein modernes, barrierefreies Bad und die große Fensterfront mit Schiebetür zur sonnigen Südterrasse. Die Fenster im Haus sind überwiegend als Dreischeibenverglasung ausgeführt. Die Raumaufteilung im gesamten Haus ist durchdacht und großzügig gestaltet. Dies gilt insbesondere für das Obergeschoss mit zwei einladenden Wohnbereichen und einem teilweise offenen Raumkonzept. Das Erdgeschoss ist barrierefrei erschlossen und bietet Möglichkeiten zur Öffnung der Räume. Der eingewachsene Garten auf der Nordseite garantiert Privatsphäre pur und einen herrlich idyllischen Blick auf Altmühldorf. Die sonnige Terrasse auf der Südseite mit neuwertiger Überdachung inklusive Markise lädt zum Verweilen ein. Die großzügige Terrassenfront sorgt einerseits für einen lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich, andererseits wirkt die Terrassenüberdachung gerade im Frühjahr und Sommer wie eine Erweiterung des gemütlichen Wohnzimmers. Wenn dann der wunderschöne Garten zu blühen beginnt, kann man hier so richtig die Seele baumeln lassen. Zusätzlich verwöhnt Sie im Obergeschoss ein großer Balkon auf der Westseite mit einer fantastischen Aussicht und atemberaubenden Sonnenuntergängen. Für Ihre Fahrzeuge steht eine großzügige Garage zur Verfügung, ergänzt durch weitere Nutzflächen. Im Keller wurden sämtliche Fenster erneuert und im Dachgeschoss befinden sich umfangreiche zusätzliche Nutzflächen, wobei das Dachgeschoss bereits sehr gut isoliert ist und Ausbaureserven bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich Ihr eigenes Bild von diesem Schmuckstück zu machen. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Ausstattung und Details

Die Renovierungen und Modernisierungen im Überblick

- 2002 - Öl-Heizung erneuert
- 2015 - Dachgeschoss und Dach isoliert
- 2015 - Fenster Kunststoff Dreifachverglasung (Ausnahme Wohnzimmer OG)
- 2015 - Große Fensterfront zur Terrasse mit Schiebetür
- 2015 - Elektrischer Rollo Terrassenfenster
- 2015 - Terrassenüberdachung Südseite
- 2015 - Fliesenbelag Terrasse Südseite
- 2015 - Bad im EG - altersgerecht, barrierefrei, modern
- 2015 - Dusche, Waschtisch, Badewanne im Bad OG
- 2017 - Wasserenthärtungsanlage
- 2019 - Elektrisches Garagentor
- 2019 - Fassade gestrichen
- 2020 - Kaminofen EG
- 2020 - Elektrische Markise (Terrasse Südseite)
- 2020 - Sicht- und Windschutz Terrasse Südseite (zum ausziehen)
- 2020 - Insektenschutzgitter an allen Fenstern und mehrheitlich an den Fenstertüren
- 2021 - Kellerfenster erneuert und Insektenschutz an den Lichtschächten

Objektnummer: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Alles zum Standort

Altmühldorf ist ein Ortsteil der Stadt Mühldorf am Inn und befindet sich im Westen der Stadt. Geprägt ist dieser durch seinen hohen Hügel und die ebenfalls bewohnten Hügelstraßen, die einen wundervollen Ausblick Richtung Inn und Alpen bieten. In Altmühldorf befinden sich fußläufig alle Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Versorgungsmöglichkeiten, Ärzte, Kindertagesstätten und Sportmöglichkeiten. Bekannt ist der Ortsteil auch für seine renovierte gotische Kirche St. Laurentius und die Kronwidlkapelle mit Heilwasser. Die hier beschriebene Immobilie befindet sich im unteren Teil Altmühldorfs. Hier erfreuen Sie sich an naturbelassenen Spazierwegen und kurzer Wege zur Altstadt. 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 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. 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 (B12, B15). Die Münchner City sowie der internationale Flughafen sind über die A94 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 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. 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: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 142.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24338005 - 84453 Mühldorf am Inn / Altmühldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn

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)