

Mühldorf am Inn

# Grün wohnen, zentral leben – Moderner Neubau mit Garten und Cityanschluss

Objektnummer: 25338003.2



KAUFPREIS: 674.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 245 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

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

Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25338003.2                 |
| Wohnfläche   | ca. 162,75 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 5                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 2026                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 674.900 EUR                                                               |
| Haus        | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung            |
| Befeuierung | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |

Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



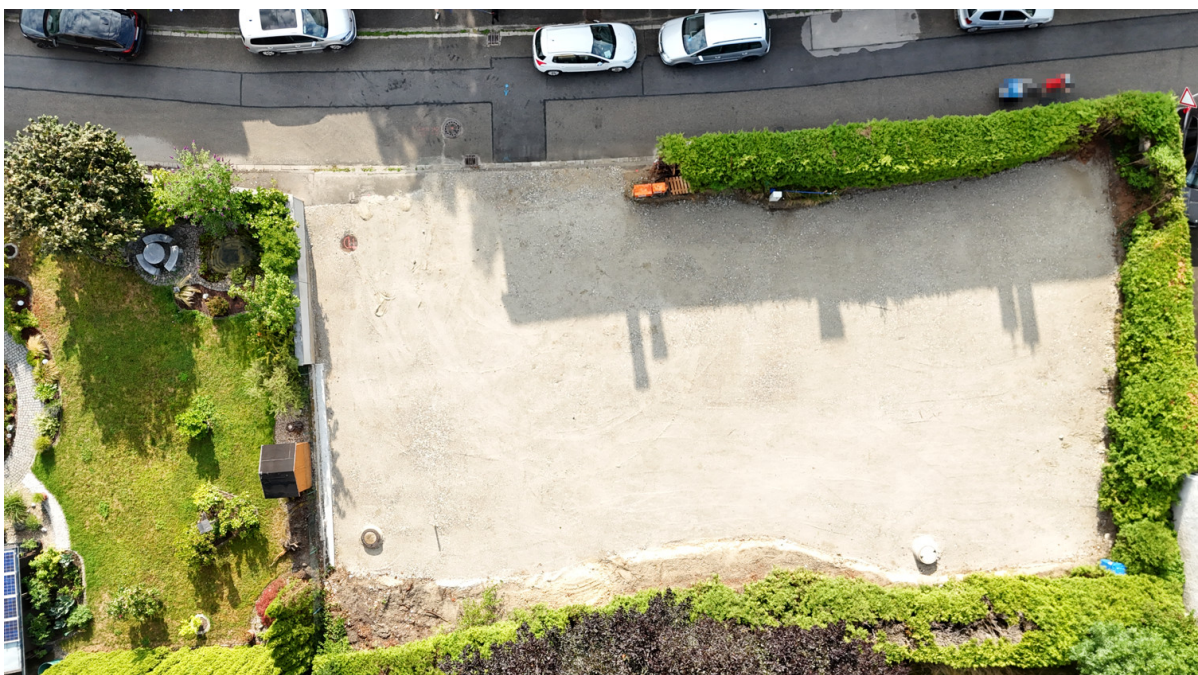
Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



**MIT SICHERHEIT  
IN DEN EIGENEN  
VIER WÄNDEN**

**WIR BIETEN  
IHNEN DIN-ZERTIFIZIERTE  
FINANZBERATUNG**

Individuell und unabhängig.  
Wir sichern Sie auf dem Weg zu Ihrer  
Wunsch-Immobilie optimal gegen  
Lebensrisiken ab.

LASSEN SIE SICH JETZT UNABHÄNGIG BERATEN.

Unser  
Standard  
für Sie!

**DEFINO**  
INSTITUT FÜR FINANZDIENSTE  
ZERTIFIZIERT  
GÜLTIG BIS 06/2025

FINANZANALYST  
nach DIN SPEC 7722

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



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25338003.2 - 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: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ein erster Eindruck

Grün wohnen, zentral leben – Moderner Neubau mit Garten und Cityanschluss

In absolut verkehrsgünstiger und zentraler Lage von Mühldorf am Inn entsteht auf einem sonnigen Grundstück in einer gewachsenen Wohnsiedlung dieser hochwertige Neubau. Garten, Terrasse und Balkon sind optimal nach Südwesten ausgerichtet – ideal für die Mittags- und Abendsonne.

Die Reihenhäuser werden in ansprechender Ziegelbauweise als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Große Fensterflächen im Erd- und Obergeschoss, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die hochwertige Ausstattung schaffen ein behagliches und komfortables Wohnambiente.

Die moderne Haustechnik in Kombination mit einer platzsparenden Luft-Wärmepumpe ist effizient und zukunftssicher.

Der Bauherr legt besonderen Wert auf Qualität und verwendet ausschließlich moderne, langlebige Materialien. Selbstverständlich berücksichtigen wir – soweit möglich – auch gerne Ihre individuellen Wünsche zur Gestaltung und Ausstattung.

Zum Haus gehören ein Carport und ein PKW-Stellplatz sowie ein schön geschnittener Garten zur Süd- und Westseite des Grundstücks.

Balkon und Terrasse bieten sonnige Ausblicke auf die Südwestseite des Grundstücks.

Die zentrale Lage in einer angenehmen Nachbarschaft, kombiniert mit kurzen Wegen für alle täglichen Erledigungen, rundet dieses Wohlfühlhaus perfekt ab.

Der Baubeginn ist für Sommer 2025 geplant, die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2026.

Alle ausführenden Firmen stammen aus der Region und arbeiten mit erfahrenen Meisterbetrieben zusammen.

\*\*\*Der Energiebedarfsausweis befindet sich aktuell in Erstellung.\*\*\*

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser modernen Neubauimmobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne unverbindlich.

Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ausstattung und Details

Einige Highlights im Überblick:

- Außenwände Ziegelmauerwerk (36,5 cm)
- KfW-Effizienzhaus 55
- Eindeckung Satteldach in Anthrazitgrau
- Luft-Wärmepumpenheizung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im kompletten Haus (außer Abstellräume)
- Fenster und Fenstertüren mit 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung
- Bodentiefe Fensterelemente auf der kompletten Gartenseite
- Elektrische Rollläden
- Balkon mit Glasbrüstung
- Elektrischer Türöffner
- Klingelanlage mit integrierter Videosprechanlage
- Schlaf- und Arbeitsräume mit flächig verklebtem Parkettboden (Änderung möglich)
- Bäder, Flure und Wohnräume mit hochwertigem Feinsteinzeug gefliest (Änderung möglich)
- Sanitärräume mit Marken-Keramik und hochwertigen Armaturen (Änderung möglich)
- Bodengleiche oder Bodentiefe Duschen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Ca. 43 m<sup>2</sup> Dachstudio ausgebaut mit drei Dachfenstern und Fenster zur Giebelseite
- Ausreichend Steckdosen
- Terrasse
- Sichtschutz zum Nachbarn auf der Terrasse
- Garten ausgesät und eingezäunt
- Außenbeleuchtung
- ... und einiges mehr

\*\*\*Der Energiebedarfsausweis befindet sich aktuell in Erstellung.\*\*\*

Alle weiteren Details werden wir gerne in einem persönlichen Termin mit Ihnen besprechen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Alles zum Standort

Wer es gerne ruhig mag, die Nähe zur Stadt jedoch nicht missen möchte, ist hier goldrichtig. Gelegen im Osten von Mühldorf, erfreuen sich die Bewohner hier an einer schönen und beschaulichen Stadtrandlage. Hier lässt es sich sehr ruhig leben, umgeben von Natur aber unweit von diversen Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen, Schulen, Ärzten und Dienstleistern. Fußläufig eine Minute von der Stadtvilla entfernt befindet sich eine Bäckerei, wie auch die Bushaltestelle. Mittels eines 10-minütigen Fußmarsches kommen Sie an den Stadtplatz von Mühldorf, auch der Bahnhof liegt nur 1,5 km entfernt. Nach Töging gelangen Sie in 5 Autominuten. Die knapp 11 km entfernte Anschlussstelle zur A94 ist ebenfalls ein klarer Pluspunkt.

Wer das Spannungsfeld zwischen natürlichem Charme und der direkten Nähe zur pulsierenden Großstadt genießt, fühlt sich in Mühldorf am Inn inklusive des Landkreises gleich heimisch. 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 (B12, B15). Die Münchner City sowie der internationale Flughafen sind über die A94 in ca. 40 Minuten erreichbar. Der Landkreis Mühldorf am Inn gehört mit seiner Branchenvielfalt zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns.

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.

Objektnummer: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Weitere Informationen

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

**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: 25338003.2 - 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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