

Mühdorf am Inn / Mößling

# Renoviertes Reihenhaus mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und Nahversorgung

Objektnummer: 24338007



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

**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 254 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

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

Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Auf einen Blick

Objektnummer	24338007	Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2011
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1962	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	202.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühlendorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühlendorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## 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)

Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Die Immobilie



**VP VON POLL FINANCE**

### 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.

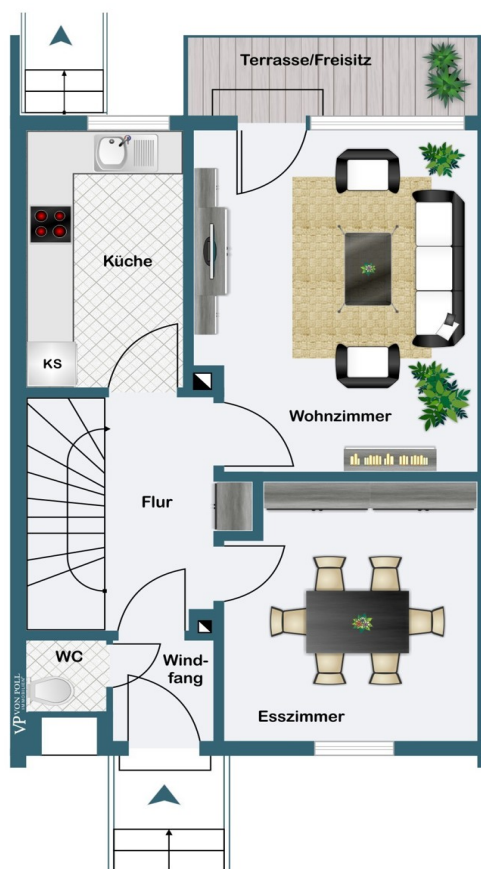
Stand per 03.01.2024

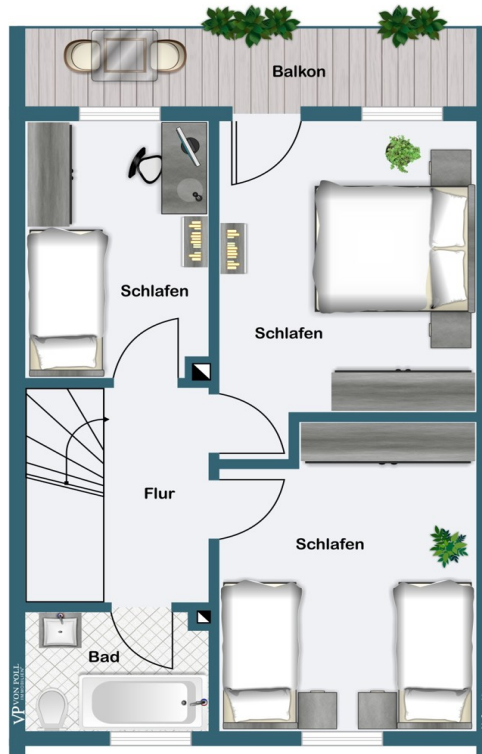
Bäume pflanzen fürs Klima  
Klimaschutz  
Klimaschutz

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

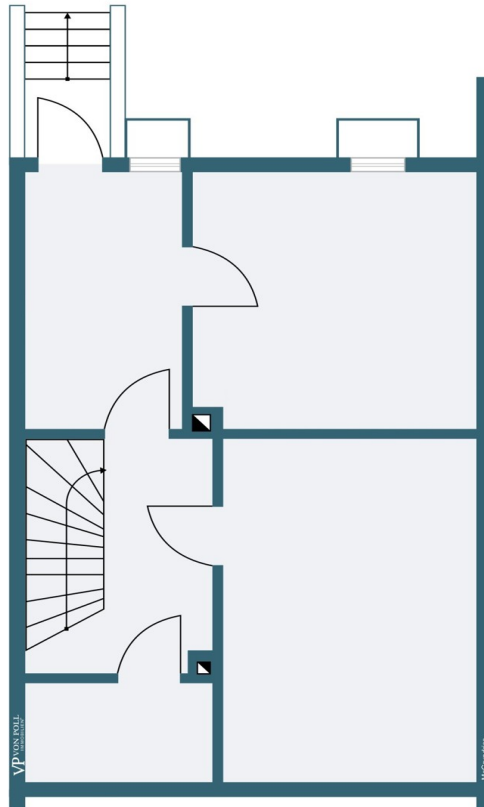
Objektnummer: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## 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: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Ein erster Eindruck

Renoviertes Reihenhaus mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und Nahversorgung  
Das von uns angebotene Reihenmittelhaus wurde 1962 gemeinsam mit vier weiteren Reihenhäusern auf einem ca. 254 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem ordentlichen Renovierungszustand. Im Jahr 2011 wurde die derzeitige Ölzentralheizung eingebaut und bereits im Jahr 2007 wurden sämtliche Fenster, Innentüren inkl. Zargen, die Fußböden (Laminat und Fliesen), das Bad mit elektrischer Fußbodenheizung sowie der überwiegende Teil der Elektrik im Haus erneuert. In diesem Zusammenhang wurden auch die straßenseitige Fassade und die Kamineinfassungen erneuert und das Dachgeschoss gedämmt, so dass sich die Immobilie in einem energetisch vernünftigen Zustand befindet. Die Immobilie profitiert von einer perfekten Nahversorgung, wie einem Discounter auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie Ärzten, Apotheke, Bäckerei, Kindertagesstätten und Schule in unmittelbarer Nähe. Auch eine Bushaltestelle und ein schöner Spielplatz mit Bolzplatz befinden sich direkt vor der Haustür. Die Lage ist zudem für Berufspendler besonders geeignet, da die Auffahrt zur A 94 nur knapp 5 Minuten entfernt ist. Gleichzeitig ermöglichen die Nähe zur Natur und die schönen Radwege einen angenehmen Ausgleich zwischen urbanem Leben und Natur. Hervorzuheben ist die gute Raumaufteilung des ca. 102 m<sup>2</sup> großen Hauses, das auch einer Familie mit Kindern Platz bietet. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die überdachte und geschützte Terrasse, die zum kleinen, aber feinen Garten führt. Auch der Balkon im Obergeschoss ist überdacht. Das Dachgeschoss des Hauses ist gedämmt und bietet ebenso wie der trockene Keller umfangreiche Nutzflächen, die im Garten durch einen Geräteschuppen ergänzt werden. Den Keller erreichen Sie auch über einen Außenzugang direkt vom Garten. Ein Carport und ein Außenstellplatz sind vorhanden. Alles in allem eine solide Immobilie, die viel Potenzial bietet. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser sympathischen Immobilie. 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: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage in Mühldorf Nord, Richtung Mößling. Die Siedlung besticht einerseits durch ihre unverkennbare Naturnähe, andererseits durch eine absolut vorteilhafte Lage mit einem Discounter fast gegenüber sowie vielen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs (wie Ärzte, Apotheke, Schule, Kindertagesstätten, Bäckerei) in unmittelbarer Nähe. Außerdem befindet sich fußläufig 2 Minuten entfernt ein großer, abwechslungsreich angelegter Spielplatz mit Bolzplatz. Für Berufspendler ist die Lage besonders vorteilhaft: Sie benötigen lediglich rund 5 Minuten bis zur Anschlussstelle Mühldorf Nord der A 94. 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 kulturreiche 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 Verkehrsverbindungen. 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: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 202.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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 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: 24338007 - 84453 Mühldorf am Inn / Mößling

## 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)