

Mühldorf am Inn

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

Property ID: 25338003.2



PURCHASE PRICE: 674.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 162,75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 245 m<sup>2</sup>

Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## At a glance

|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Property ID          | 25338003.2                              |
| Living Space         | ca. 162,75 m <sup>2</sup>               |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Rooms                | 5                                       |
| Bedrooms             | 4                                       |
| Bathrooms            | 1                                       |
| Year of construction | 2026                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 674.900 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Projected                                                                 |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony                           |

Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Energy Data

|                    |                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Type of heating    | Underfloor heating                                                          |
| Power Source       | Air-to-water heat pump                                                      |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |



Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property



Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property





Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

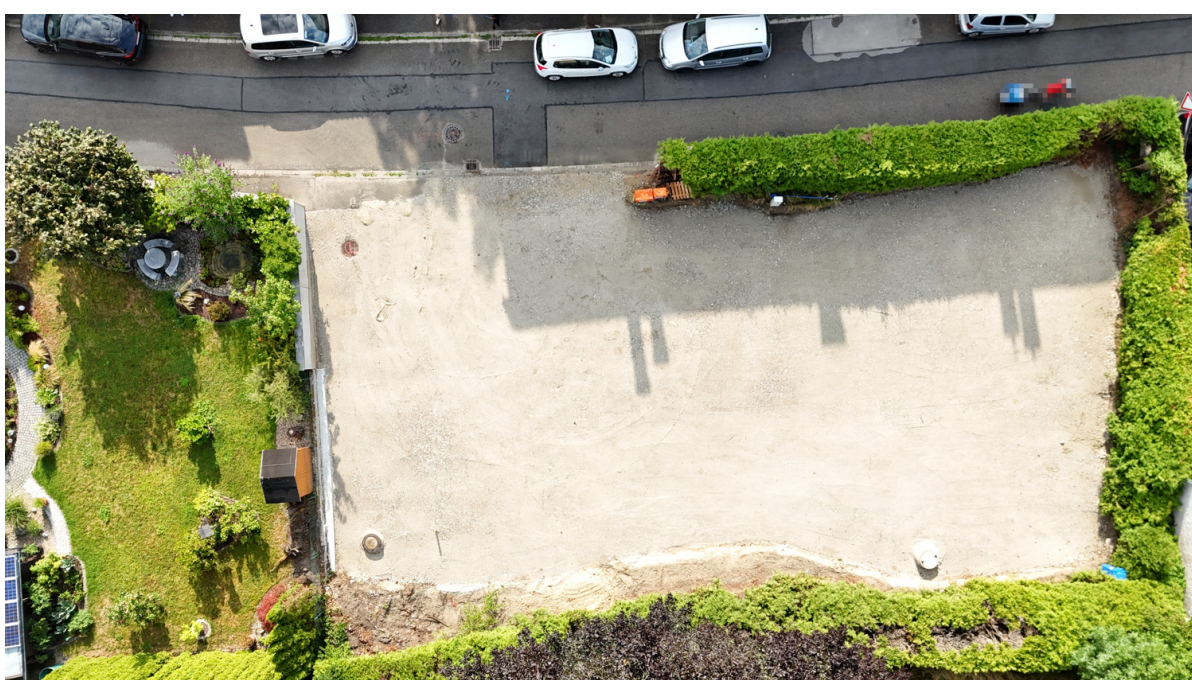
## The property





Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property





Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## The property

**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)

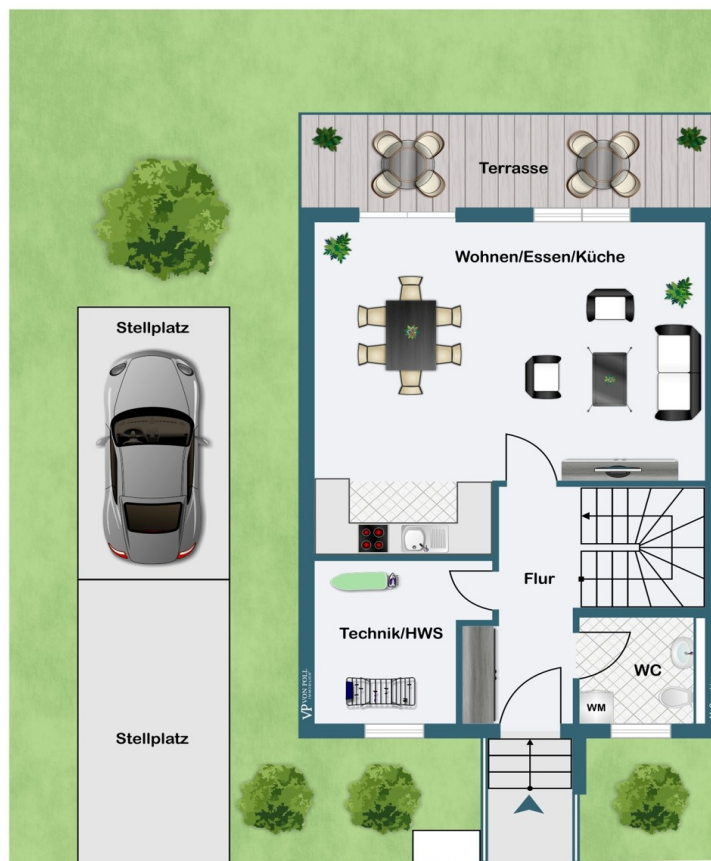
Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

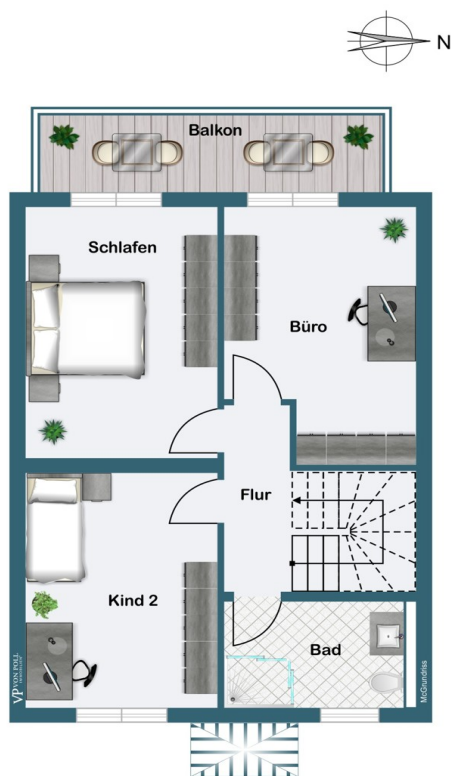
Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## A first impression

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.

Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Details of amenities

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

Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## All about the location

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.



Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Other information

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.

Property ID: 25338003.2 - 84453 Mühldorf am Inn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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