

Hübsches, gepflegtes Reihennittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

Scout-ID: 127942079
Objekt-Nr.: 138

Ihr Ansprechpartner:

Willburger & Luft GbR - Immobilien & Hausverwaltung
F. Willburger & H. Luft GbR

E-Mail: kontakt@wilu-ihv.de

Tel: +49 8636 5900

Fax: +49 8636 5911

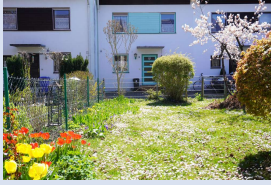
Web: <http://www.wilu-ihv.de>

Haustyp:	Reihennittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	250,00 m ²
Nutzfläche ca.:	50,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1977
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2011
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	202,50 kWh/(m ² *a)
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57% des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % inkl. 19% MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Hübsches, gepflegtes Reihennittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht hier ein hübsches Reihennittelhaus, welches 1977 in Massivbauweise mit den Abmaßen 7,25 m auf 11,60 m errichtet wurde und sich im Norden von Mühldorf am Inn befindet. Es bietet insgesamt fünf Zimmer mit ca. 160 qm Wohnfläche, verteilt auf zwei Vollgeschosse und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Es weist seinem Alter von ca. 45 Jahren entsprechende Gebrauchsspuren auf und ist nach damaligen Baustandards erbaut. Damit befindet es sich selbstredend nicht mehr auf den bautechnischen und energetischen Standards von heute, sodass kurz- bis mittelfristig Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind/sein werden. So sind das Gäste-WC und die beiden Badezimmer in OG und DG zwar funktional noch nutzbar, jedoch aus optischen Gründen ggf. zu modernisieren. Gleiches gilt für einige Bodenbeläge, insbesondere die Teppichböden. Für das ausgebauten Dachgeschoss empfiehlt es sich eine Grundsanierung, inkl. einer verbesserten Dämmung des Dachs vorzunehmen.

Trotz alledem handelt es sich um ein sehr gepflegtes Objekt, welches von Anfang an vom jetzigen Veräußerer und seiner Familie bewohnt wurde. Es wurde stets auf Sauberkeit und einen pfleglichen Umgang geachtet. Außerdem wurden vor ca. 10 Jahren die ursprünglichen Fenster durch Kunststofffenster ausgetauscht. Der Echtholzparkettboden kann ebenso wie die Öl-Heizungslange (23 Jahre alt) noch genutzt werden. Bei der letzten Prüfung im Januar 2021 durch den Schornsteinfeger wurden keine Mängel festgestellt.

Das absolute Highlight dieses Objekts ist der große, von der Straße uneinsehbare Garten welcher ausreichend Platz z.B. zum Spielen für Kinder oder einfach als Rückzugsort im Grünen bietet. Die mit großzügig angelegter Terrasse mit Außenabgang zum Keller rundet den traumhaften Außenbereich ab und lädt zum Sonnenbaden, Grillen oder Entspannen ein.

Ausstattung:

Heizung & Sanitär
Heizöl-Zentralheizung, Baujahr Wärmeerzeuger 1998
Endenergiebedarfswert 202,5 kWh/(m²*a)
5.000 l Heizöltank, ca. 50% befüllt

Photovoltaikanlage
Installationsjahr 2011
Leistung 4,0 kW
ca. 10 Jahre Restvertragslaufzeit Stadtwerke Mühldorf (Abschluss 2011)
ca. 1.400,00 € pro Jahr Strom-Einspeisungsvergütung

Schlafzimmer
Drei Schlafzimmer im OG, Größe zwischen 12–15 qm
Praktischer Zugang zum Balkon aus zwei Schlafzimmern
Ein weiteres Kinder-/Gästezimmer im ausgebauten DG

Bad & Sanitär
Ein separates Gäste-WC im EG
Ein Badezimmer ca. 10 qm im OG
Ein separates Gäste-WC ca. 5 qm im DG

Nutzfläche & Stellplatz

Eigene Einzelgarage
Kellerbereich bestehend aus Heizungsraum, Waschkraum, Heizöltankraum, Kellerraum sowie einem großen Hobbyraum
ca. 30 qm großer Hobbyraum und praktischem Treppenaufgang zum Garten

Balkon & Terrasse

Balkon über gesamte Hausbreite (ca. 7,25 m)
Großzügige, überdachte Terrasse (ca. 20 qm)
Südausrichtung zum Sonnenbaden und Entspannen

Garten

Schöner, sonniger Südgarten (ca. 150 qm)
Bunte Sträucher- und Pflanzenvielfalt
Praktische Gartenhütte für Geräte
Ausreichend Fläche für Kräuter- und Gemüsebeete

Lage:

Das angebotene Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Norden der oberbayerischen Kreisstadt Mühldorf am Inn, welche mit ihren rund 20.000 Einwohnern inmitten malerischer Landschaften des Innlands mit viel Grün liegt. Mühldorf am Inn weiß neben seiner wunderschönen landschaftlichen Lage insbesondere durch seine hervorragende verkehrliche Anbindung und der wirtschaftlichen Attraktivität zu überzeugen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie z.B. Supermärkte, Getränkemärkte, Bäckereien, Gastronomiebetriebe, Imbisse, Banken, Möbelhäuser und Bekleidungsgeschäfte sind in Mühldorf am Inn vorhanden.

Die medizinische Versorgung für Mensch und Tier ist ebenfalls bestens gewährleistet. So sind Apotheken, Ärzte, Seniorenpflegeheime, Pflegebetriebe, sowie Tierärzte direkt am Ort ansässig.

Die verkehrliche Lage Mühldorf am Inn ist sehr günstig: So ist Mühldorf am Inn Teil der Metropolregion München, welche sich mit der Fertigstellung der A94 noch weiter nach Osten ausdehnt. Über die beiden Anschlussstellen „Mühldorf-West“ und „Mühldorf-Nord“ an der A94 München-Passau wird die Landeshauptstadt in einer knappen Stunde erreicht.

Beim Bahnhof Mühldorf am Inn handelt es sich außerdem um einen Eisenbahnknotenpunkt, welcher sieben Bahnstrecken verbindet: Burghausen, Freilassing, Landshut, München, Rosenheim, Simbach und Traunstein. So erreichen Sie beispielsweise den Münchner Ostbahnhof im Stundentakt in ca. 60 min. Vom Bahnhof Mühldorf am Inn pendeln täglich 12.000 Menschen mit der Südostbayernbahn nach München.

Sonstiges:

Sollten Sie dieses Objekt zur Kapitalanlage erwerben möchten, sei an dieser Stelle erwähnt, dass die zu erzielende monatliche Kaltmiete - nach Durchführung entsprechender

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!

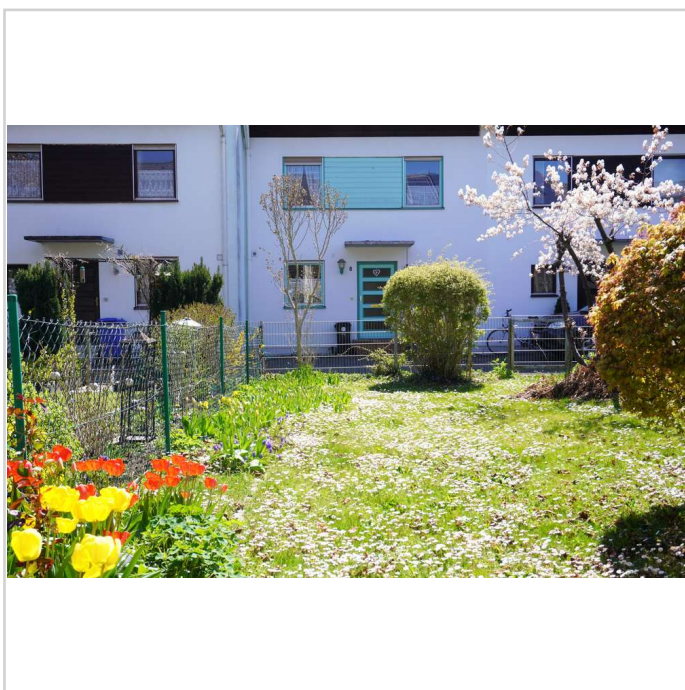


84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

Modernisierungsmaßnahmen - auf ca. 1.250,00 € geschätzt wird.

Es wird außerdem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Willburger & Luft GbR, trotz größter Sorgfalt keinerlei Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen geben kann. Diese wurden auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Unterlagen erstellt.



Garten



Hausansicht Süd



Flur

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!

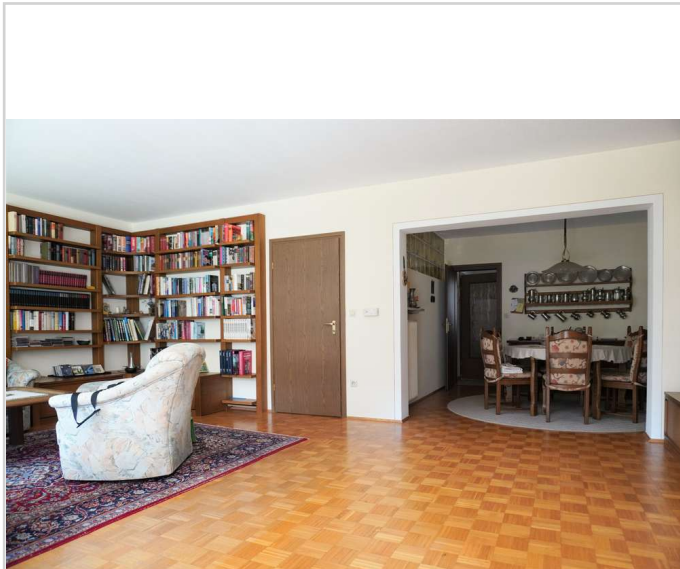


84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Küche



Offener Wohn-/Essbereich



Wohnzimmer



Treppenhaus mit Charme

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühldorf am Inn

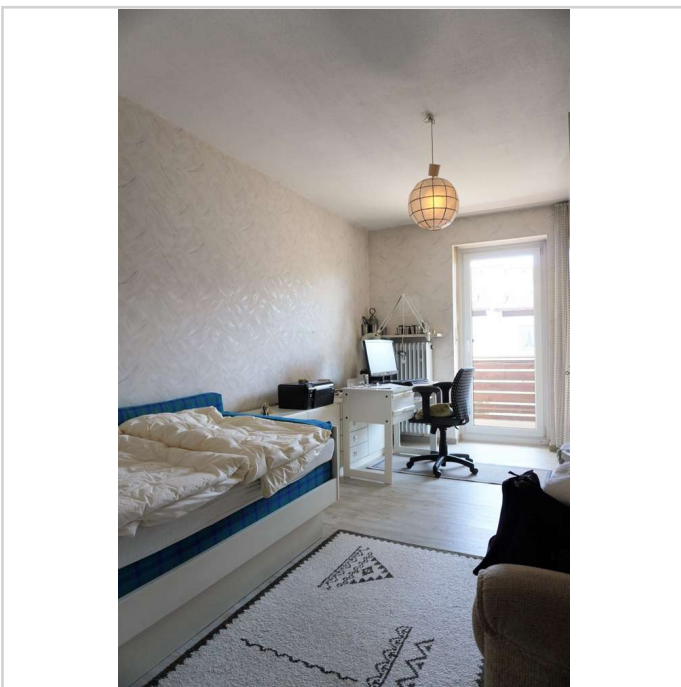
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



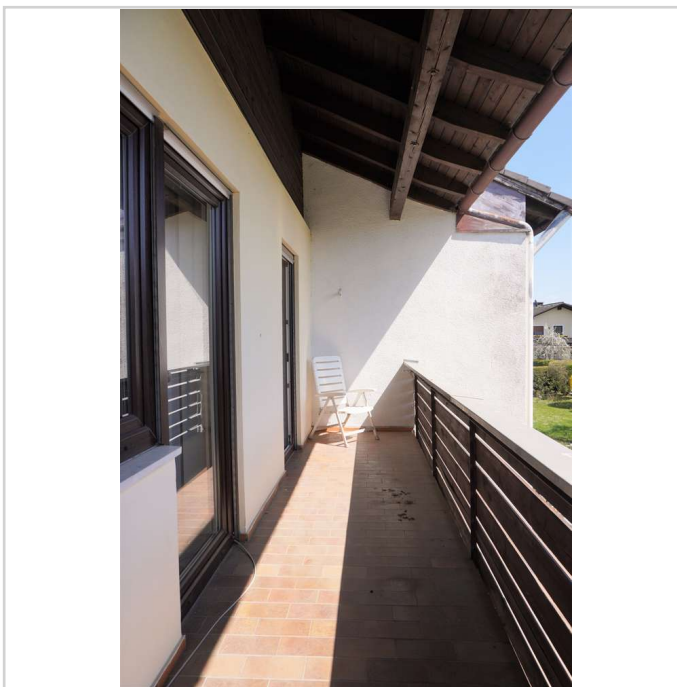
Arbeitszimmer mit Balkonzugang



Schlafzimmer



Kinderzimmer mit Balkonzugang



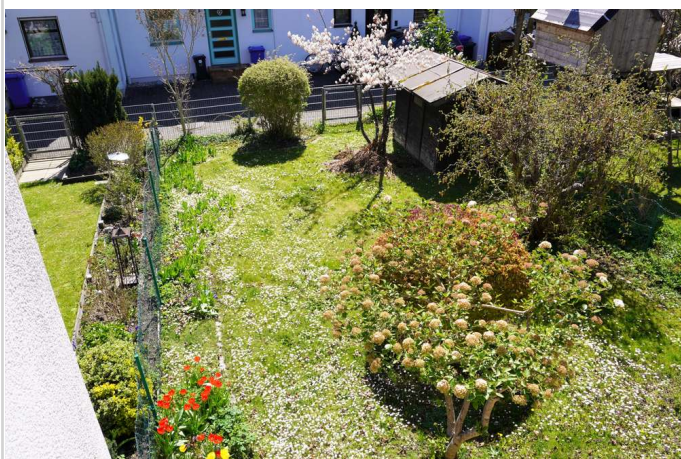
Balkon

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Ausblick vom Balkon



Sonnige Südterrasse



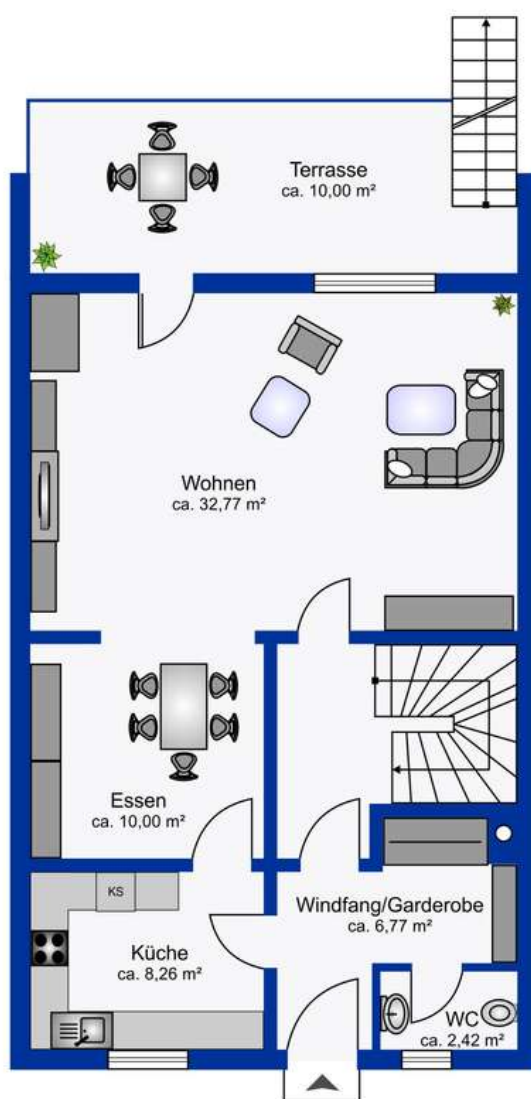
Garten

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühlendorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



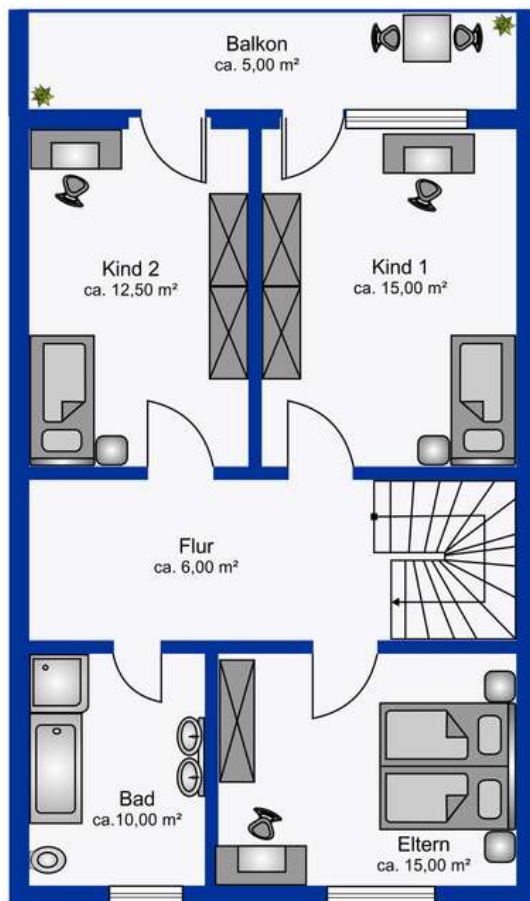
Grundriss EG

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



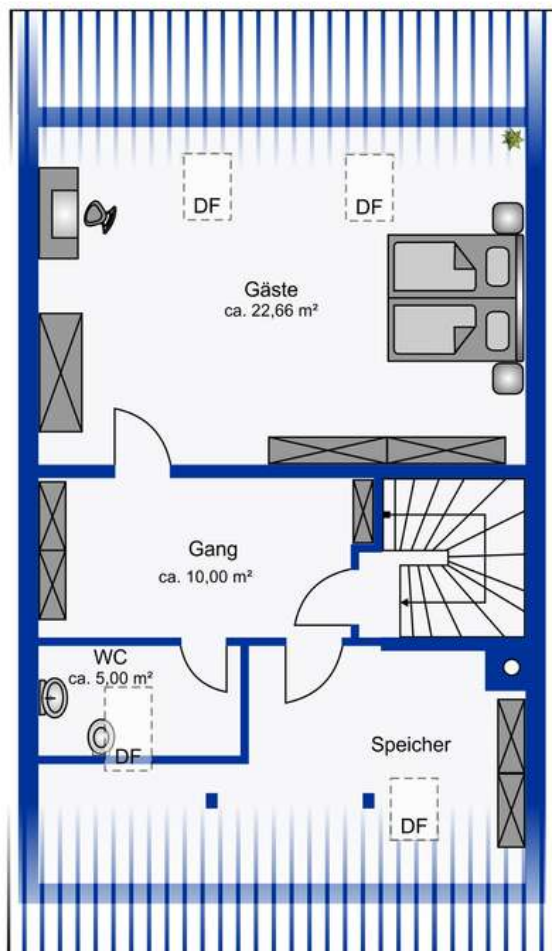
Grundriss OG

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



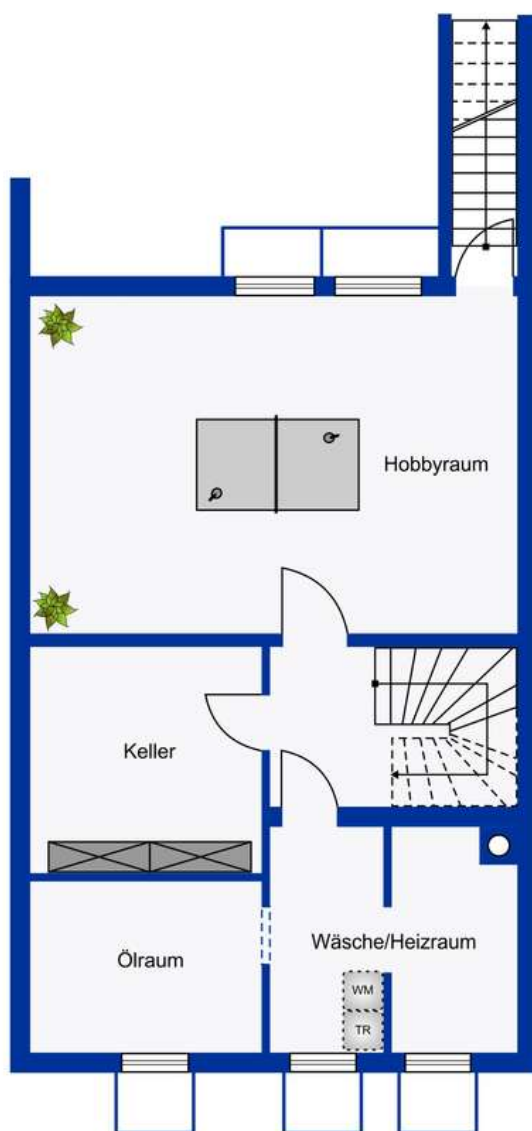
Grundriss DG

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR



Grundriss KG

Hübsches, gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage mit Garten zum Herrichten und Wohlfühlen!



84453 Mühldorf am Inn

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 160,00 m²
Kaufpreis: 425.000,00 EUR

