

Haus im Topzustand mit Wintergarten und bester Wohnlage



Haus mit Wintergarten und Terrasse

Objektnummer: K1243

Objektadresse: 84453 Mühldorf

Lagebeschreibung: Das Zentrum der Kreisstadt Mühldorf ist der belebte Stadtplatz mit vielen Geschäften, zahlreichen Restaurants, Cafés und Eisdien. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein großes Einkaufszentrum gibt es im übrigen Stadtgebiet. Zahlreiche Ärzte und ein modernes, leistungsfähiges Akutkrankenhaus sichern eine gute medizinische Versorgung. Bademöglichkeiten gibt es direkt in der Stadt im Hallenbad mit Sauna und im Freibad sowie im nahe gelegenen Ampfing in der „Grünen Lagune“. Ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot, Sportvereine sowie ein umfangreiches Freizeitangebot lassen keine Lageweile aufkommen. Mit dem Auto ist man sehr gut angebunden über die A94, B12 und B299. Die Städte München, Salzburg, Passau oder Landshut sind mit dem Auto leicht erreichbar. Bahnreisende können direkt am großen Mühldorfer Bahnhof in den Zug steigen und die Flughäfen München und Salzburg sind nicht nur für Geschäftsreisende interessant. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Stadtteil im Südosten von Mühldorf mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Objektbeschreibung:

Sie sind auf der Suche nach einem gepflegten Einfamilienhaus mit einem wunderschön angelegten Garten in einer ruhigen Wohngegend? Dann könnte dieses besondere Angebot genau das Richtige für Sie sein.

Bereits beim ersten Eindruck überzeugt die Immobilie mit ihrem individuellen Charme. Von der Straße aus sieht man neben den zwei Garagen und der Einfahrt zwischen einigen Pflanzen auch das sehr besondere Haus. Liebevoll angelegte Wege, umgeben von Bäumen, Sträuchern und blühenden Pflanzen, führen sowohl von der Straße als auch von der Einfahrt zum Hauseingang. Der gepflegte Garten erstreckt sich um das Haus und eröffnet auf der Rückseite eine großzügige Rasenfläche mit viel Platz zum Entspannen und Genießen. Eine dichte Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen sorgt für Privatsphäre und schafft eine angenehme, ruhige Atmosphäre.

Durch die Haustüre gelangt man in den Eingangsbereich mit Treppenhaus und dem zentralen Flur, von dem aus alle Zimmer des Erdgeschosses bequem erreichbar sind. Die großzügige Küche bietet genug Platz, um einen kleinen Essbereich mit einzurichten. Von der Küche oder dem Flur aus gelangt man in das große Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten. Dieser verfügt über eine Fußbodenheizung sowie eine elektrische Beschattung und Schiebetüren, durch die man in den Garten kommt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer, eine Garderobe, ein WC, ein Bad und einen praktischen, kleinen Hauswirtschafts- und Waschraum. Zahlreiche Glastüren sorgen auf dieser Ebene für eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Obergeschoss: Die Treppe führt direkt in ein beeindruckendes, offen gestaltetes Studio mit Zugang zum Balkon – ein vielseitig nutzbarer Bereich, der beispielsweise als Arbeits-, Wohn- oder Freizeitbereich genutzt werden kann. Darüber hinaus stehen zwei weitere Schlafzimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Praktischen Stauraum bieten die Bereiche unter den Dachschrägen neben den Schlafzimmern.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Flur wurde bisher als gemütlicher Sitzbereich mit Tisch und Eckbank genutzt. Ein großer Hobbyraum bietet viel Platz für kreative Projekte oder individuelle Hobbys. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Heiz- und Trockenraum sowie zwei weitere Lagerräume. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch eine komfortable Zentralstaubsauganlage. Die Filtereinheit befindet sich im Keller, während sich die Anschlüsse im Erd- und Obergeschoss befinden, sodass sämtliche Wohnräume bequem mit dem Schlauch erreicht werden können – perfekt für Allergiker.

Angaben zur Energieeinsparverordnung:

Energieverbrauchsausweis, Energieverbrauchskennwert 132,3 kWh/(m²*a), Gas, Baujahr Gebäude 1979 und Anlagentechnik 2018, Energieeffizienzklasse E.

Ausstattung: Fenster: 2010 ausgetauscht, außen Aluminium; innen Holz; Isolierverglasung. Mit Rollos.
Heizung: Gas-Zentralheizung mit wandhängenden Heizkörpern, Fußbodenheizung im Wintergarten.
Sanitär: Bad im EG mit zwei Waschbecken, Bidet, Badewanne und Dusche. WC im EG mit Toilette und Waschbecken. WC im OG mit Toilette und Waschbecken.
Bodenbeläge: Eichenparkett im Schlafzimmer EG. Vinyl Im Hobbyraum im Keller. Betonboden im Lagerraum im Keller. Fliesenboden in allen anderen Räumen.
Möbel: Die Einbauküche mit elektrischen Einbaugeräten ohne Funktionsgarantie und die Ober- und Unterschränke bleiben bei einem Verkauf im Haus. Alle weiteren Möbel und Gegenstände können bei Interesse ebenfalls übernommen werden.

Baujahr: ca. 1979

Wohnfläche: ca. 180,20 m²

Grundstücksgröße: ca. 653 m²

Kaufpreis: € 799.000,-

Vermittlungsprovision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % gesetzlicher Umsatzsteuer, fällig mit Abschluss eines notariellen Kaufvertrages

Allgemeines

- *Gewerbelaubnis gem. § 34c wurde erteilt durch Landratsamt Altötting, 84503 Altötting, Bahnhofstr. 38*
- *Steuer-Nr. 106/207/80265*

Die Angebotsdaten basieren auf mir erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Bitte beachten Sie auch, dass es bei der Bauausführung zu Änderungen entgegen den Plänen gekommen sein kann. Maßgebend ist immer die Ausführung vor Ort.

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache mit mir möglich.

Alle meine Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für Sie bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, mir den Schaden der entgangenen Provision zu ersetzen.

Ist Ihnen eine nachgewiesene Vertragsabschlußgelegenheit bereits bekannt, sind Sie verpflichtet, mir dies unter Offenlegung der Informationsquelle innerhalb von 3 Tagen schriftlich mitzuteilen. Wird Ihnen ein von mir angebotenes Objekt später direkt oder über Dritte angeboten, sind Sie andererseits verpflichtet, dem Anbietenden gegenüber die durch mich erlangte Vorkenntnis geltend zu machen und etwaige Maklerdienste Dritter bezüglich meiner Objekte abzulehnen.

Gerne sende ich Ihnen weitere Unterlagen wie Pläne und andere Unterlagen zu, soweit diese vorhanden sind.

Für alle Links auf meiner Homepage www.immobilien-bruckmayer.de bzw. meinen Exposés gilt: Ich distanziere mich hiermit ausdrücklich von allen Inhalten aller verlinkten Seitenadressen auf meiner Homepage und mache mir diese Inhalte nicht zu eigen.

Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

Die von Käufern zu zahlende Provision ist unter dem Punkt „Vermittlungsprovision für Käufer“ ausgewiesen. Hinweis: Käufer und Verkäufer zahlen jeweils eine Provision in gleicher Höhe.



Blick von der Straße auf das Haus



Einfahrt und Garagen



Eingangsbereich



Garten mit Rasenfläche



Eingangsbereich mit Flur und Treppe



Küche



Wohnzimmer



Wintergarten mit Fußbodenheizung + Beschattung



Schlafzimmer EG



Bad



Bad



Garderobe



WC EG



Highlight: Großes Studio im OG...



...mit Balkon



WC OG



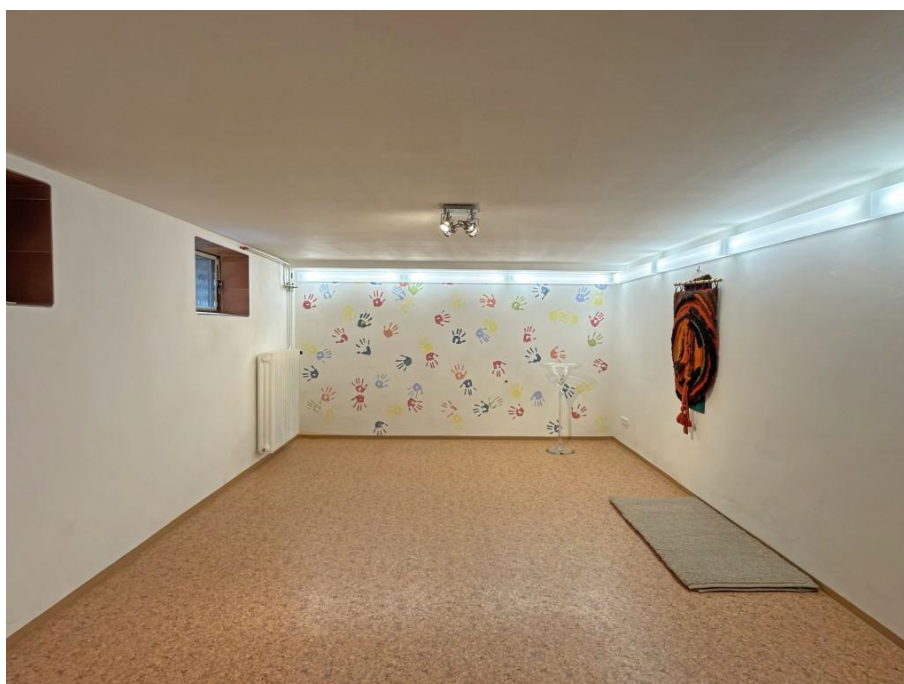
Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG



Sitzecke Keller



Hobbyraum



Lagerraum 1



Lagerraum 2



Heiz-/Trockenraum und Zentralstaubsauganlage