84453 Mühldorf am Inn

kurzfristig bezugsfertig: moderne Doppelhaushälfte - ökologisch, energieeffizient, schlüsselfertig



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
180 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS ImmibilienService GmbH

Florian Bauer
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m²
separate WCs	1
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	405 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis auf Anfrage	true
stp_garage_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Verkaufstatus	offen

Austattung

Küche	offene Küche
Bauweise	Holzbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Nein
Gartennutzung	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	09.04.2034
Endenergiebedarf	8.10
Primär-Energieträger	LUFTWP

Objekt-Titel

kurzfristig bezugsfertig: moderne Doppelhaushälfte - ökologisch, energieeffizient, schlüsselfertig

Lage-Beschreibung

Online-ID: DXBBSWFP

Objekt-Nr.: 7772

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Familienfreundliches Wohnen in Mühldorf am Inn
Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem attraktiven und modernen Neubaugebiet von Mühldorf am Inn. Das familienfreundliche Wohnumfeld verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.
Die historische Innenstadt mit ihrem charakteristischen Stadtplatz, zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken und weitere Fachgeschäfte in komfortabler Entfernung zur Verfügung.
Besonders Familien profitieren vom umfassenden Betreuungs- und Bildungsangebot der Kreisstadt. Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet. Mit Mittelschule, Realschule, Gymnasium und beruflichen Schulen bietet Mühldorf ein vielseitiges Bildungsangebot für sämtliche Altersstufen.
Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr überzeugt. Das städtische und regionale Busnetz verbindet die Wohngebiete mit Innenstadt, Bahnhof und weiteren Stadtteilen. Der Bahnhof Mühldorf am Inn ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt der Region und bietet regelmäßige Zugverbindungen, unter anderem in Richtung München, Rosenheim, Landshut und Salzburg.
Für Berufspendler besonders interessant ist die Anbindung über die A94. Der Münchner Osten ist – abhängig von der Verkehrslage – in rund 40 Minuten erreichbar.
Die Nähe zum Inn, zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie das reizvolle oberbayerische Umland ergänzen die hohe Wohnqualität. Eine ideale Lage für alle, die modernes und naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und einer attraktiven Anbindung an München verbinden möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung & Highlights
- Erstbezug einer modernen, hochwertig ausgestatteten Doppelhaushälfte
- Ca. 180 m² Wohnfläche auf zwei Vollgeschossen und Dachstudio
- Ökologische Holzbauweise für ein angenehmes Wohn- und Raumklima
- Hervorragende Energieeffizienz und zukunftsorientierte Haustechnik
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Ess- und Kochbereich
- Überdachte Terrasse mit Westausrichtung
- Großer, sonniger Garten
- Separates Homeoffice-/Gästezimmer im Erdgeschoss
- Duschbad im EG mit WC sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Drei großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zwei Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Hochwertiges Familienbad mit Badewanne, Dusche, WC und Doppelwaschtisch
- Großzügiges Dachstudio mit offener Raumhöhe bis zum Giebel
- Hochwertige Landhauseichendielen in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug in Travertinoptik in den Bädern
- Elegante schwarze Grohe-Armaturen
- Waschtischunterschränke in Holzoptik
- Innentüren in Eichenoptik
- Haustür in Eichenoptik mit Glaselement
- Moderne Luft-Wärmepumpe
- Effiziente Deckenheizung und Deckenkühlung
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zisterne mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- Ca. 8 m lange XXL-Garage mit elektrischem Torantrieb
- Vorbereitung für Wallbox vorhanden
- Dreifach-Mülltonnenbox und Fahrradständer
- Optisch auf das Haus abgestimmter Holzgartenzaun
- 3-fch verglaste Holz-Alufenster
- elektrische Raffstores
- ca. 405,5 m² real geteiltes Erbpachtgrundstück, inkl. ca. 40,5 m² Verkehrsfläche
- Erbpachtvertrag mit noch ca. 75 Jahren Laufzeit
- Erbpachtzins ca. 340 € monatlich
- Fertigstellung inklusive Außenanlagen bis Ende des Jahres
- Gute Anbindung über die A94 Richtung München
- Direkte Bahnverbindungen vom Bahnhof Mühldorf Richtung München
- Besonders interessant auch für Berufspendler

Objektbeschreibung

Leben in Mühldorf am Inn – moderne Doppelhaushälfte zum Erstbezug
Modern, hochwertig und energieeffizient: In attraktiver Wohnlage von Mühldorf am Inn entsteht diese großzügige Doppelhaushälfte in ökologischer Holzbauweise.
Auf ca. 180 m² Wohnfläche verteilen sich zwei Vollgeschosse sowie ein lichtdurchflutetes Studio im Dachgeschoss.
Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn-/Ess- und Kochbereich mit Zugang zur überdachten Westterrasse und zum sonnigen Garten. Ergänzt wird die Ebene durch Homeoffice/Gästezimmer, Duschbad mit WC und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, Technikraum sowie praktische Stauflächen.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, zwei davon mit Balkonzugang, sowie ein hochwertiges Familienbad mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche. Das offene Dachstudio mit luftiger Höhe bis zum Giebel schafft ein besonderes Raumgefühl und eignet sich hervorragend als Masterbereich, Rückzugsort oder großzügiges Atelier.
Auch die Ausstattung setzt Akzente: Landhauseichendielen, Türen und Haustür in Eichenoptik sowie Bäder mit Feinsteinzeug in Travertinoptik, schwarzen Grohe-Armaturen und Holzwaschtische schaffen ein zeitloses Ambiente.

Für hohe Energieeffizienz sorgen Luft-Wärmepumpe, Deckenheizung und -kühlung, PV-Anlage mit Speicher sowie eine zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Eine Zisterne unterstützt die Gartenbewässerung.

Zum Haus gehören eine ca. 8 m lange XXL-Garage mit elektrischem Tor und Wallbox-Vorbereitung sowie ein ca. 405,5 m² großes, real geteiltes Erbpachtgrundstück inkl. ca. 40,5 m² Verkehrsfläche. Der Erbpachtvertrag läuft noch ca. 75 Jahre, der Erbpachtzins beträgt ca. 340 € monatlich.

Dank A94 und direkter Bahnverbindungen Richtung München ist die Immobilie auch für Pendler attraktiv. Die Fertigstellung inklusive Außenanlagen ist bis Ende des Jahres vorgesehen.

Ein modernes Zuhause, das großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und zukunftsorientierte Gebäudetechnik überzeugend ver

Impressionen























