

# Exposé

## Reihenhaus in Mühldorf

### Neubau-Erstbezug Reihenmittelhaus mit Dachterrasse, Baujahr 2023 in Mühldorf



Objekt-Nr. OM-293548

#### Reihenhaus

Verkauf: **490.000 €**

84453 Mühldorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schönes neues Reihenmittelhaus mit Dachterrasse als Erstbezug in Mühldorf.

\*\*\* Neubau \*\*\*\* Haus \*\*\* Erstbezug \*\*\* Perfekt geeignet für junges Familienglück \*\*\* Westausrichtung \*\*\* Sonnendachterrasse mit tollem Ausblick\*\*\* Die 2.Terrasse mit kleinem Garten zum Entspannen \*\*\* Energie Effizient \*\*\*

Dieses schöne Neubauhaus ist 3-stöckig plus Untergeschoss, alle Zimmer sind hell, lichtdurchflutet und mit Laminatböden und Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Garderobe mit großem Spiegel, ein Essbereich, ein separates Gäste-WC und über die offene Wohnküche gelangen Sie auf die hübsche 9m2 große Terrasse mit kleinem Garten.

Praktischerweise gibt es im Untergeschoss einen Kellerraum mit angrenzendem Hobbyraum. Hier finden Sie neben genügend Stauraum zur Aufbewahrung von Gegenständen auch viel Platz für weitere Aktivitäten. Sie können hier eine Waschküche, Ihren Hobbyraum, ihr Heimkino oder ihr privates Fitnesscenter, ganz nach Lust und Laune einrichten.

Im ersten Stock befinden sich zwei schöne Zimmer und das moderne, vollständig mit Designmöbeln ausgestattete Bad mit bodengleicher Dusche.

Im zweiten Stock erwartet Sie ein weiteres Zimmer sowie eine Galerie, über die Sie die 9m2 große Sonnterrasse mit tollem Ausblick betreten können. Dieses Plätzchen lädt zum Verweilen ein.

Das Haus besitzt einen Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox zusätzlich für € 30.000,00 und einen eigenen Außenstellplatz vor dem Hauseingang.

## Ausstattung

Neubau, Erstbezug, Laminatböden, Fußbodenheizung, hochwertige Designmöbel in Bad und Garderobe.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das schöne Haus kann ab sofort bezogen werden.

Das Haus ist für eine Familie mit 2 Kindern optimal.

Wir freuen uns über Ihre aussagekräftige Bewerbung.

Ein Außenstellplatz im Hauspreis inbegriffen, der Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox kann gerne separat, zu einem Preis von 30000€ erworben werden.

Bitte nur Privatanfragen, keine Makleranfragen!

## Lage

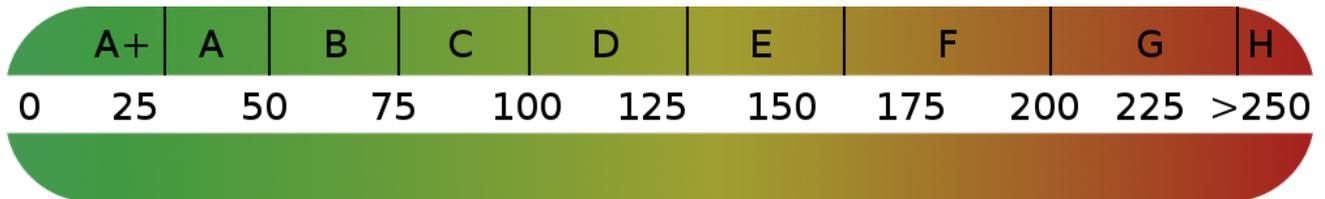
Sehr ruhige neue, moderne Wohnlage in Mühldorf am Inn. Optimal geeignet für eine Familie mit 2 Kindern.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Designgarderobe mit Spiegel

# Exposé - Galerie



Garderobe und Gäste WC



Gäste WC m Waschbecken

# Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer



Ausblick Garten/Terrasse

# Exposé - Galerie



kleiner Garten/Terrasse



Gartenseite

# Exposé - Galerie



Treppen Wohnzimmer EG



hochwertige Treppe

# Exposé - Galerie



modernes Designbad



modernes Designbad

# Exposé - Galerie



Designbad Einbauspiegelschrank



Designbad Dusche ebenerdig

# Exposé - Galerie



Außenstellplatz vor dem Haus



1. OG

# Exposé - Galerie



1.OG



2. OG Galerie

# Exposé - Galerie



Ausblick Dachterasse Abtr.ntgl



Dachterasse (Abtr.nachträgl.)

# Exposé - Galerie



Ausblick von Dachterrasse



Galerie und Zimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



2. OG



2.OG

# Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellpl. m Wallbox



Kellerraum Waschmaschinenansch

# Exposé - Galerie



Keller Hobbyraum

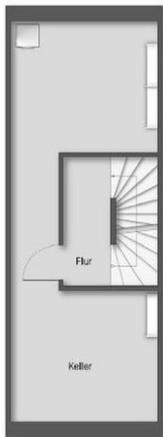


Lageplan

# Exposé - Galerie



Beispiel-Grundriss Typ Hip Hop.  
Gesamt 100,49 m<sup>2</sup>



Untergeschoss (Nutzfläche)

Keller	29,34 m <sup>2</sup>
Flur	3,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>33,30 m<sup>2</sup></b>



Erdgeschoss

Essen/Eingang	12,54 m <sup>2</sup>
Kochen	8,48 m <sup>2</sup>
Wohnen	13,30 m <sup>2</sup>
Terrasse 50 %	4,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>38,80 m<sup>2</sup></b>



Obergeschoss

Schlafen	12,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,83 m <sup>2</sup>
Bad	4,43 m <sup>2</sup>
Flur	3,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>33,18 m<sup>2</sup></b>



Dachgeschoss

Zimmer 2	12,55 m <sup>2</sup>
Galerie	11,42 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 50 %	4,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>28,51 m<sup>2</sup></b>

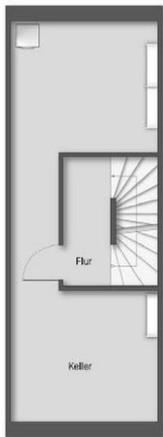
## Grundriss

10

# Exposé - Grundrisse



Beispiel-Grundriss Typ Hip Hop.  
Gesamt 100,49 m<sup>2</sup>



Untergeschoss (Nutzfläche)

Keller	29,34 m <sup>2</sup>
Flur	3,96 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>33,30 m<sup>2</sup></b>



Erdgeschoss

Essen/Eingang	12,54 m <sup>2</sup>
Kochen	8,48 m <sup>2</sup>
Wohnen	13,30 m <sup>2</sup>
Terrasse 50 %	4,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>38,80 m<sup>2</sup></b>



Obergeschoss

Schlafen	12,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,83 m <sup>2</sup>
Bad	4,43 m <sup>2</sup>
Flur	3,37 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>33,18 m<sup>2</sup></b>



Dachgeschoss

Zimmer 2	12,55 m <sup>2</sup>
Galerie	11,42 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 50 %	4,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>28,51 m<sup>2</sup></b>

10