

Exposé

Reihenhaus in Mühldorf a. Inn

Neubau eines Atrium-Wohnhauses mit Einliegerwohnung, Büronutzung oder kleiner Praxis



Objekt-Nr. **OM-304078**

Reihenhaus

Verkauf: **897.000 €**

Ansprechpartner:
Sabine Wimmer

Konradstraße 57-67
84453 Mühldorf a. Inn
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	339,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	195,87 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	124,22 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen – ohne Baustress!

Im östlichen Teil von Mühldorf a. Inn entsteht das neue Baugebiet "An der Eichkapelle". Hier errichtet die Stadtbau Mühldorf a. Inn GmbH eine Reihenhauszeile mit sechs individuell planbaren, zweigeschossigen Atriumhäusern.

Diese modernen Atriumhäuser bieten höchsten Wohnkomfort und zukunftsweisende Energieeffizienz. Jede Einheit umfasst ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Dachspeicher und eine zusätzliche erdgeschossige Einliegerwohnung. Der private Innengarten ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche freie Stellplätze runden das Angebot ab. Alle Wohn- und Schlafräume sind nach Südwesten ausgerichtet und garantieren eine optimale Besonnung.

Die Häuser werden in hochwertiger Massivbauweise errichtet und erfüllen die strengen Kriterien des KfW-Effizienzhauses 40 EE mit LCA Öko-Bilanzierung. Eine moderne Luft-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen für ein energieeffizientes und komfortables Wohnen.

Das Baugebiet "An der Eichkapelle" besticht durch seine hervorragende Lage: Nur etwa 1,5 km vom Stadtzentrum und rund 2 km vom Bahnhof entfernt, bietet es eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Der fußläufig erreichbare Stadtplatz in der Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Diese besonderen Atriumhäuser können jederzeit besichtigt werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Ausstattung:

- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Die barrierefreie Einliegerwohnung im Erdgeschoss eignet sich ideal für altersgerechtes Wohnen, als Büro oder Praxis.
- Komfortable Schlafzimmern und Arbeitsbereich: Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmern sowie ein kleiner Arbeitsbereich mit Nordfenster, der perfekt für ein Home-Office ist.
- Großzügiges Bad und Hauswirtschaftsraum: Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einem großen Südfenster ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner.
- Viel Stauraum: Der Dachraum ist über eine Auszugsleiter vom Flur im Obergeschoss zugänglich und bietet großzügige Abstellflächen als Ersatz für einen Keller.
- Nutzflächen: Je nach Typ gibt es einen Technikraum von ca. 8/9 m² und einen großen Dach-Lagerspeicher von ca. 81/82 m².
- Praktischer Vorbereich: Optional kann eine Überdachung zum Abstellen von Fahrrädern und eine Abstellbox für Mülltonnen im Vorbereich zum Gehweg hin errichtet werden.

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Stadtbau Mühldorf a. Inn GmbH

Moltkestraße 19

84453 Mühldorf a. Inn

Handelsregister: HRB-Nº 8724

Registergericht: Traunstein

Vertreten durch:

Bernhard Degenbeck

Sabine Wimmer

Kontakt

Telefon: 08631/3886-0

Telefax: 08631/3886-14

E-Mail: info@stadtbau-muehldorf.de

Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Gewerbeordnung (Immobilienmakler)

Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a Gewerbeordnung (Bauträger)

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

<https://www.stadtbau-muehldorf.de/impressum/>

<https://www.stadtbau-muehldorf.de/datenschutz/>

Lage

Mühldorf am Inn, eine lebendige Stadt in Oberbayern mit etwa 20.000 Einwohnern, bietet eine gelungene Mischung aus traditioneller bayerischer Kultur und mediterranem Flair. Die Stadt liegt ideal zwischen München und Passau und ist ein Teil des Bayerischen Chemiedreiecks sowie des Städtebunds Inn-Salzach.

Das Freizeitangebot in Mühldorf lässt keine Wünsche offen: Im Sommer lädt das Freibad zu entspannten Stunden ein, während im Winter das Hallenbad und die Eislaufbahn für sportliche Aktivitäten sorgen. Natur- und Erholungssuchende kommen in der idyllischen Umgebung voll auf ihre Kosten. Der liebevoll gestaltete Stadtpark, das malerische Inn-Ufer und die charmante Altstadt bieten zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und erholsame Stunden. Wanderwege durch das Naherholungsgebiet in den Innauen und gemütliche Ausflugsastätten laden zum Verweilen ein.

Mühldorf besticht auch durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Unser Angebot liegt etwa 1,5 km vom Stadtzentrum und rund 2 km vom Bahnhof entfernt, mit exzellenten Verbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn A 94 (München-Passau). Stündliche Zugverbindungen bringen Sie direkt in die bayerische Landeshauptstadt München.

Kulturell hat Mühldorf einiges zu bieten. Das Kreismuseum und der Stadtsaal sind nur zwei Beispiele für die vielfältigen kulturellen Angebote der Stadt. Zahlreiche Veranstaltungen und Ausstellungen sorgen das ganze Jahr über für Unterhaltung und Abwechslung.

Für Familien und Bildungsinteressierte ist Mühldorf ein idealer Wohnort. Kindergärten, Schulen und der neue Campus Mühldorf bieten umfassende Bildungsmöglichkeiten vor Ort und decken alle Bedürfnisse an Aus- und Weiterbildung ab.

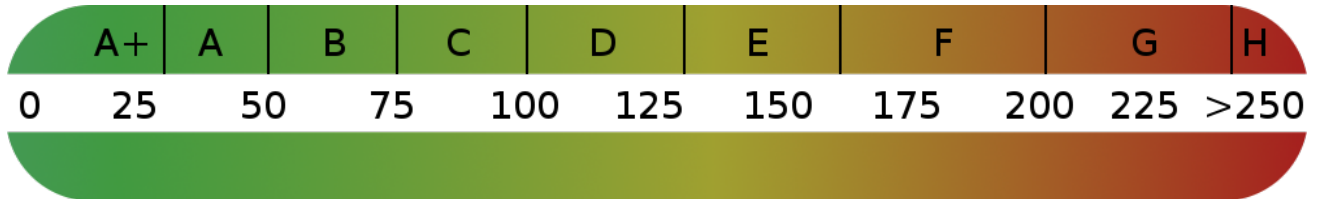
Mühldorf am Inn ist ein Ort zum Leben UND Wohlfühlen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



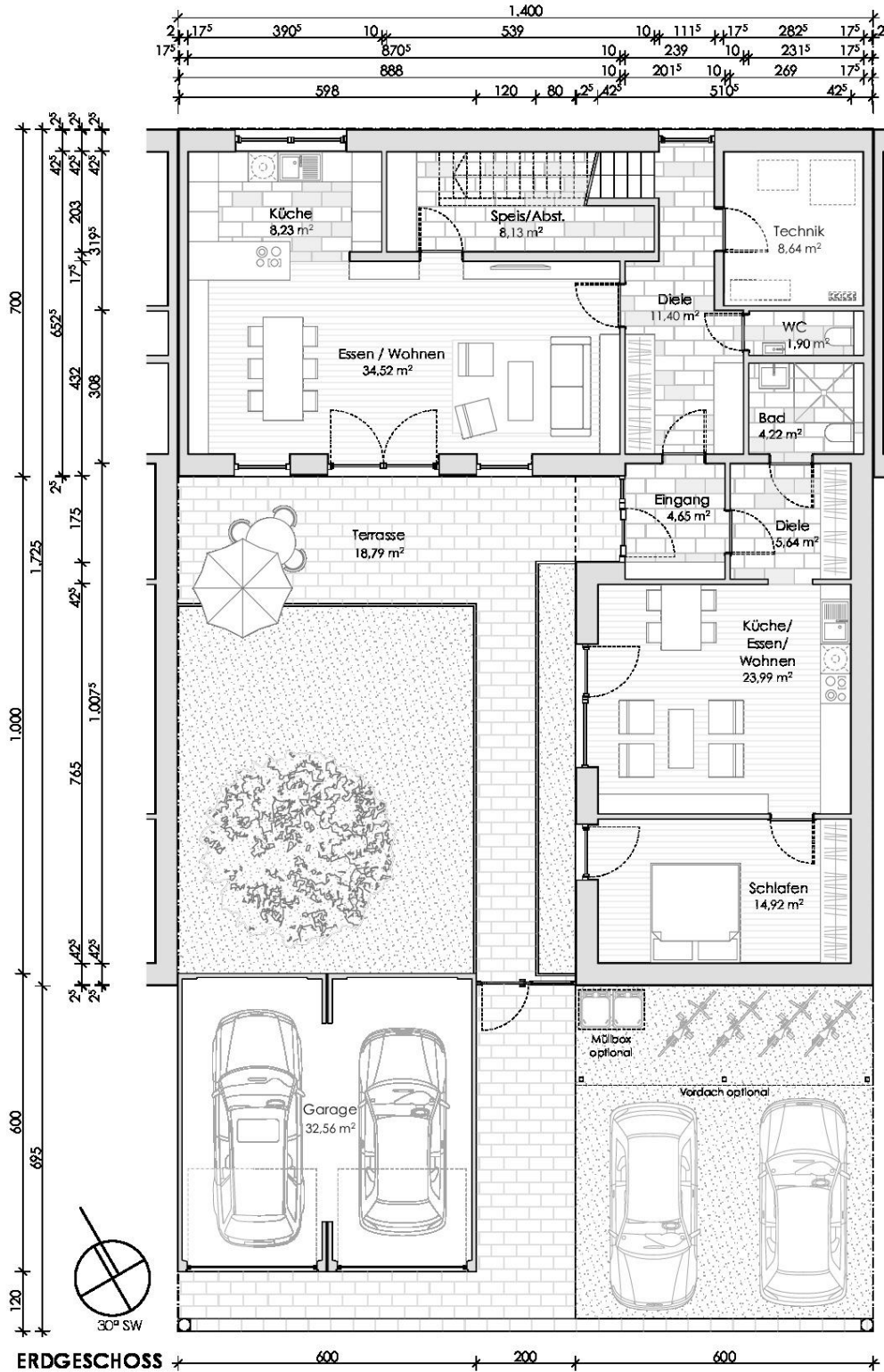
Visualisierung Straßenansicht

Exposé - Galerie

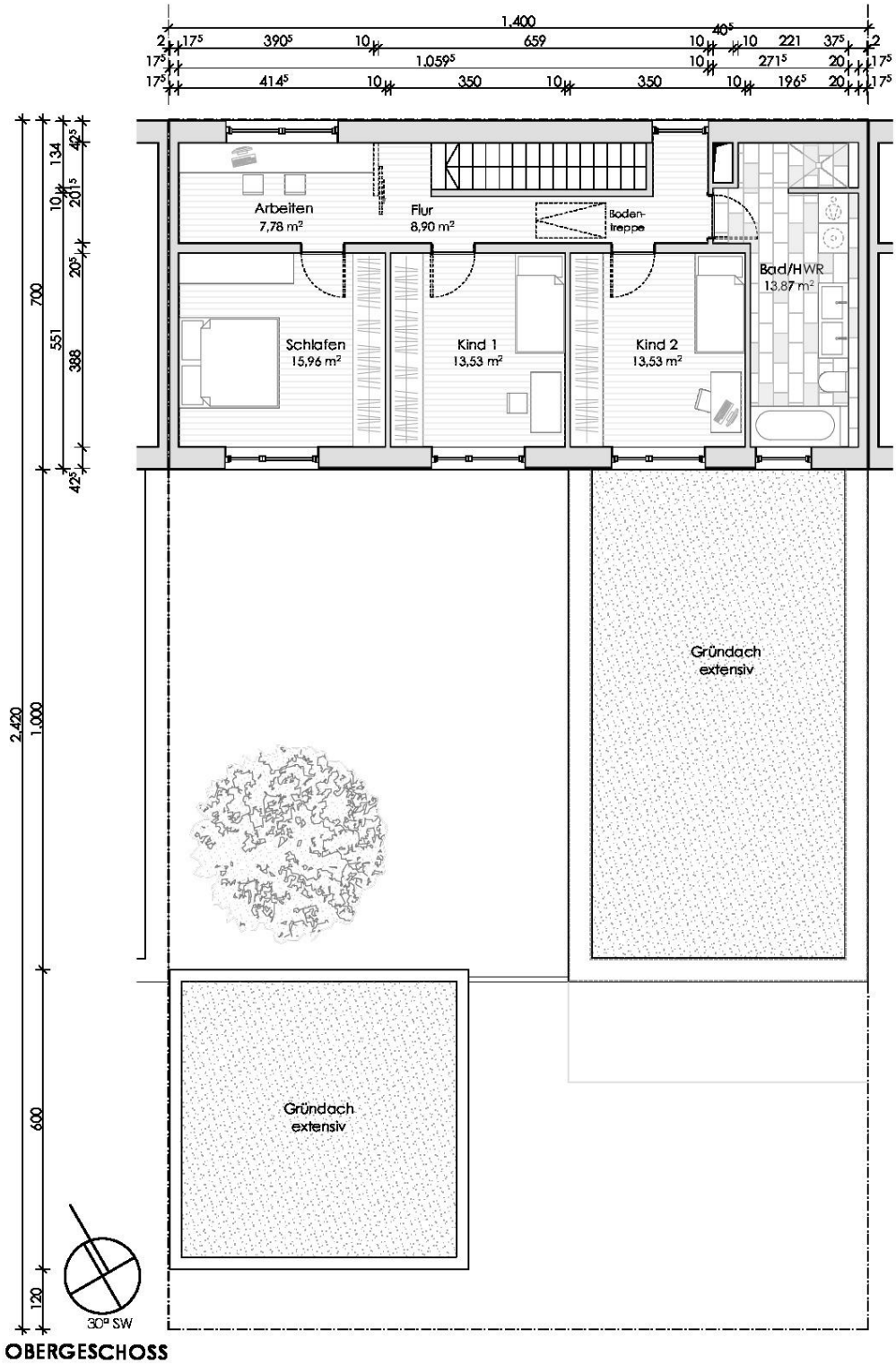


Visualisierung Wohn-/Esszimmer

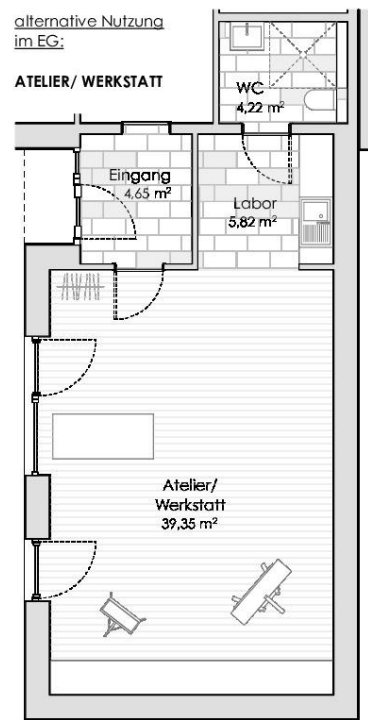
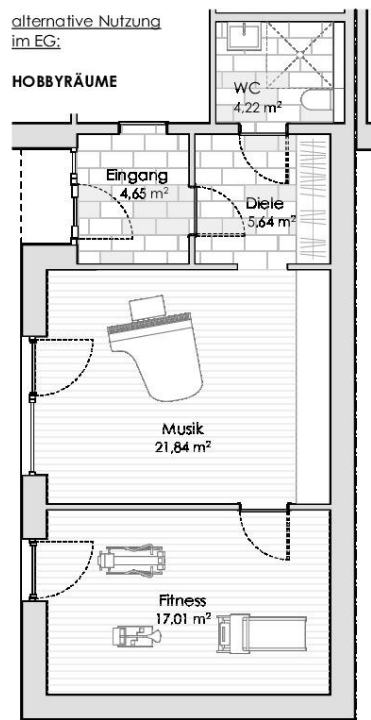
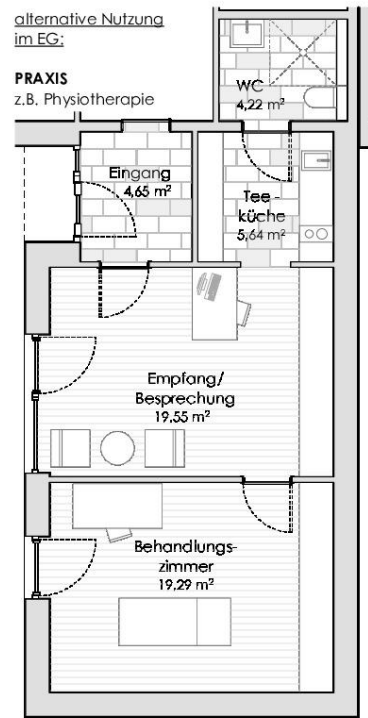
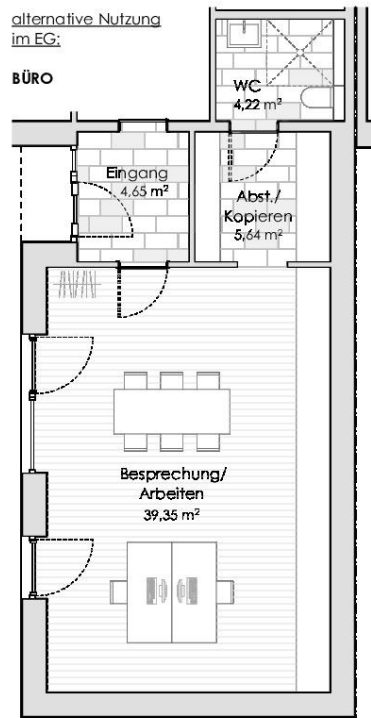
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Nutzungsalternativen Einliegerwohnung Süd z.B. Büro, Praxis, Hobbyräume, Atelier/Werkstatt

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan
2. Flächenaufstellung



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN		HINWEISE	
1. Lage des bebauten Gebietes	WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	Bestehende Grün- u. Freizeitanlagen
2. Maß der bebauten Fläche	Z.A. 1	Vollgeschoss als Höchstgrenze (von Vollgeschoss anfangend)	Bestehende Grün- u. Freizeitanlagen
3. Sonstige Bau- und Nutzungsbedingungen		Baugrenze	Baugrenze
4. Verkehrsflächen		öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsfläche
5. Grünflächen		öffentliche Grünfläche	öffentliche Grünfläche
6. Freizeitanlagen		Freizeitanlage	Freizeitanlage
7. Sonstige Festsetzungen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
8. Sonstige Festsetzungen		Abgrenzung zwischen qualifizierten und einfachen Bebauungsformen	Abgrenzung zwischen qualifizierten und einfachen Bebauungsformen
9. Sonstige Festsetzungen		Teilgarage	Teilgarage
10. Sonstige Festsetzungen		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
11. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
12. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
13. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
14. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
15. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
16. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
17. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
18. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
19. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
20. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
21. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
22. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
23. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
24. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
25. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
26. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
27. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
28. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
29. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
30. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
31. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
32. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
33. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
34. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
35. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
36. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
37. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
38. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
39. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
40. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
41. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
42. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
43. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
44. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
45. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
46. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
47. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
48. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
49. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
50. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
51. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
52. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
53. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
54. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
55. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
56. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
57. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
58. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
59. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
60. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
61. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
62. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
63. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
64. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
65. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
66. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
67. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
68. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
69. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
70. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
71. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
72. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
73. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
74. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
75. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
76. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
77. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
78. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
79. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
80. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
81. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
82. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
83. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
84. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
85. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
86. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
87. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
88. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
89. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
90. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
91. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
92. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
93. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
94. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
95. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
96. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
97. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
98. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
99. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche
100. Sonstige Festsetzungen		Grünfläche	Grünfläche

BEBAUUNGSPLAN

„AN DER EICHKAPELLE“



KREISSTADT MÜHLENDORF a. INN
 LANDKREIS MÜHLENDORF a. INN
 M = 1 : 1000

I. Planteil

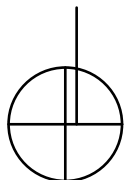
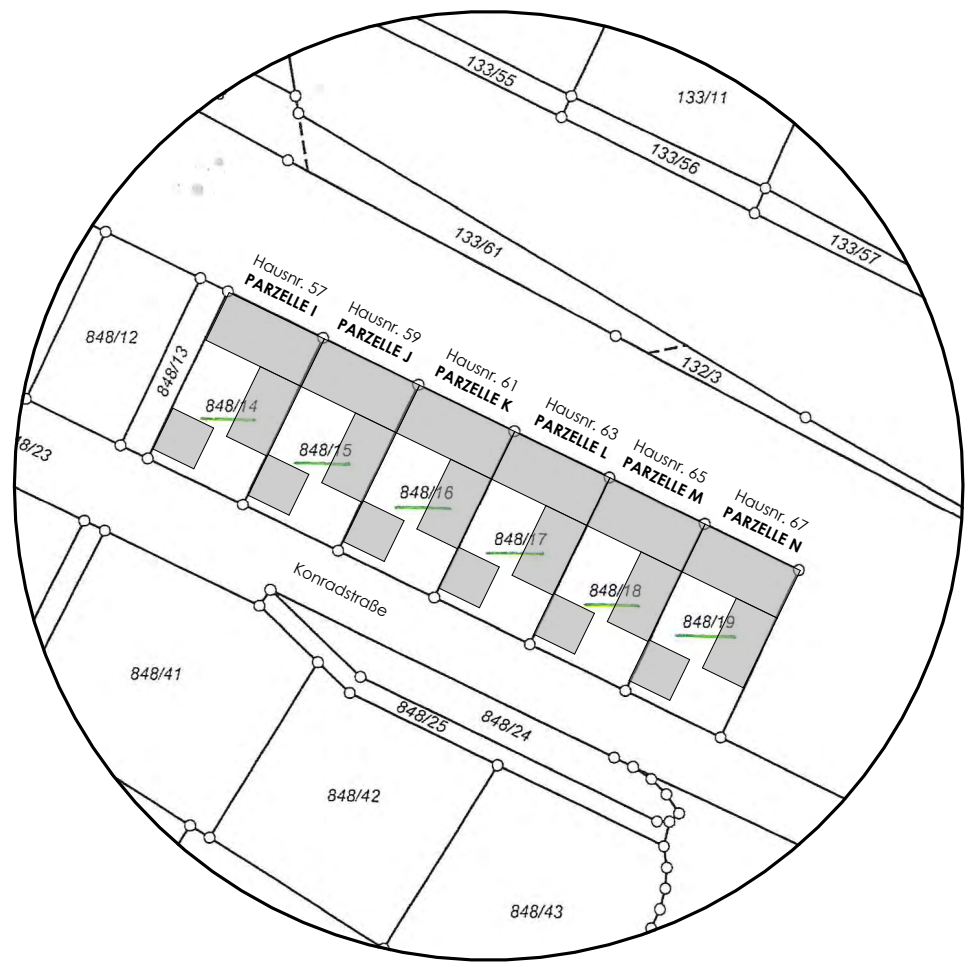
Druckdatum: 12.08.2019
 Ausgabezeitpunkt: 12.08.2019

ariss
 ariss - Arbeitsgemeinschaft für Raum- und Umweltplanung

Verdichtungsmaß: 1,0
 Grundflächenzahl: 0,5
 Geschossflächenzahl: 1,0

Verdichtungsmaß: 1,0
 Grundflächenzahl: 0,5
 Geschossflächenzahl: 1,0

Bebauungsplan o.M.



**Ausschnitt Bebauungsplan
 M 1:1000**

Flächenaufstellung Atriumhäuser:

PARZELLE:	„I“	„J/K/L/M“	„N“
o Grundstück:	ca. 339 m ²	ca. 339 m ²	ca. 339 m ²
• Eingang:	ca. 4,65 m ²	ca. 4,65 m ²	ca. 4,65 m ²
Haupthaus			
• Diele:	ca. 11,40 m ²	ca. 11,40 m ²	ca. 10,82 m ²
• WC:	ca. 1,90 m ²	ca. 1,90 m ²	ca. 1,85 m ²
• Technik:	ca. 8,64 m ²	ca. 8,64 m ²	ca. 7,85 m ²
• Wohnen/Essen:	ca. 33,53 m ²	ca. 34,52 m ²	ca. 34,52 m ²
• Küche:	ca. 7,58 m ²	ca. 8,23 m ²	ca. 8,23 m ²
• Speisekammer:	ca. 8,13 m ²	ca. 8,13 m ²	ca. 8,13 m ²
• Arbeiten:	ca. 7,28 m ²	ca. 7,78 m ²	ca. 7,78 m ²
• Flur:	ca. 8,90 m ²	ca. 8,90 m ²	ca. 8,90 m ²
• Bad:	ca. 13,87 m ²	ca. 13,87 m ²	ca. 13,34 m ²
• Kind 1:	ca. 13,53 m ²	ca. 13,53 m ²	ca. 13,53 m ²
• Kind 2:	ca. 13,53 m ²	ca. 13,53 m ²	ca. 13,53 m ²
• Schlafen:	ca. 14,97 m ²	ca. 15,96 m ²	ca. 14,99 m ²
• Dachspeicher:	ca. 81,47 m ²	ca. 83,02 m ²	ca. 81,47 m ²
• Garage:	ca. 32,56 m ²	ca. 32,56 m ²	ca. 32,56 m ²
• ¼ Terrasse:	ca. 4,61 m ²	ca. 4,70 m ²	ca. 4,70 m ²
Einlieger			
• Diele:	ca. 5,64 m ²	ca. 5,64 m ²	ca. 5,63 m ²
• Bad:	ca. 4,22 m ²	ca. 4,22 m ²	ca. 4,12 m ²
• Wohnen/Essen:	ca. 23,99 m ²	ca. 23,99 m ²	ca. 23,99 m ²
• Schlafen:	ca. 14,92 m ²	ca. 14,92 m ²	ca. 14,92 m ²
GESAMT:	ca. 315,32 m²	ca. 320,09 m²	ca. 315,51 m²
davon Wohnflächen:	ca. 192,65 m ²	ca. 195,87 m ²	ca. 193,63 m ²
davon Nutzflächen			
Technikräume:	ca. 8,64 m ²	ca. 8,64 m ²	ca. 7,85 m ²
Dachspeicher:	ca. 81,47 m ²	ca. 83,02 m ²	ca. 81,47 m ²
Garagen:	ca. 32,56 m ²	ca. 32,56 m ²	ca. 32,56 m ²