

Exposé

Wohnung in Mühldorf am Inn

Wunderschöne 3,5 ZKB in Mühldorf am Inn - Erstbezug nach Sanierung!



Objekt-Nr. OM-320627

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Verena Gineiger

84453 Mühldorf am Inn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.850 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach umfassender Sanierung!

Wir vermieten eine wunderschöne, frisch sanierte Wohnung in Mühldorf am Inn.

5 Gehminuten zum Bahnhof, 13 Minuten in die schöne Altstadt, ruhig gelegen in einer Tempo 30 Straße. Die Wohnung ist hell und freundlich, hat Bergblick vom Balkon aus (bei entsprechendem Wetter ;-D) 4.OG ohne Lift. Einbauküche müsste selbst noch eingebaut werden (Auf dem Foto nur Attrappe!) Die Fotos enthalten Demomöbel, mittlerweile ist die Wohnung leer, die Möbel dienen nur dem besseren Verständnis!

Die Wohnung kann ab sofort bezogen werden.

Bitte keine Makleranfragen!

Wir vermieten diese Wohnung persönlich, ohne Makler, und uns ist ein gutes, wertschätzendes und entspanntes Verhältnis wichtig. Dazu möchten wir unsere Mieter gerne persönlich kennenlernen und bitten bei Interesse um eine kurze Vorstellung. Danke! Wir freuen uns auf liebe und angenehme Mieter und ein langfristiges Mietverhältnis : -D

Besichtigung nach Vereinbarung.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert: neues Bad, neue Böden, frisch geweißelt, neue Leitungen, neuer Balkonboden....

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Immobilie befindet sich in Mühldorf a.Inn Mühldorf am Inn. Nahe gelegen gibt es die Buslinien 6229, 7519 und 7548 und einige Bahnlinien, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In näherer Umgebung finden Sie einige Restaurants, Cafés, Ärzte, Supermärkte und Bäckereien. Auch verschiedene Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Bars und Buchhandlungen sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Kindergärten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Balkon



Badezimmer II

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Küche (Attrappe)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur aktuell ohne Möbel



Büro / Kinderzimmer aktuell

Exposé - Galerie



Flur II



Küche leer ohne Attrappe

Exposé - Galerie



Essbereich aktuell

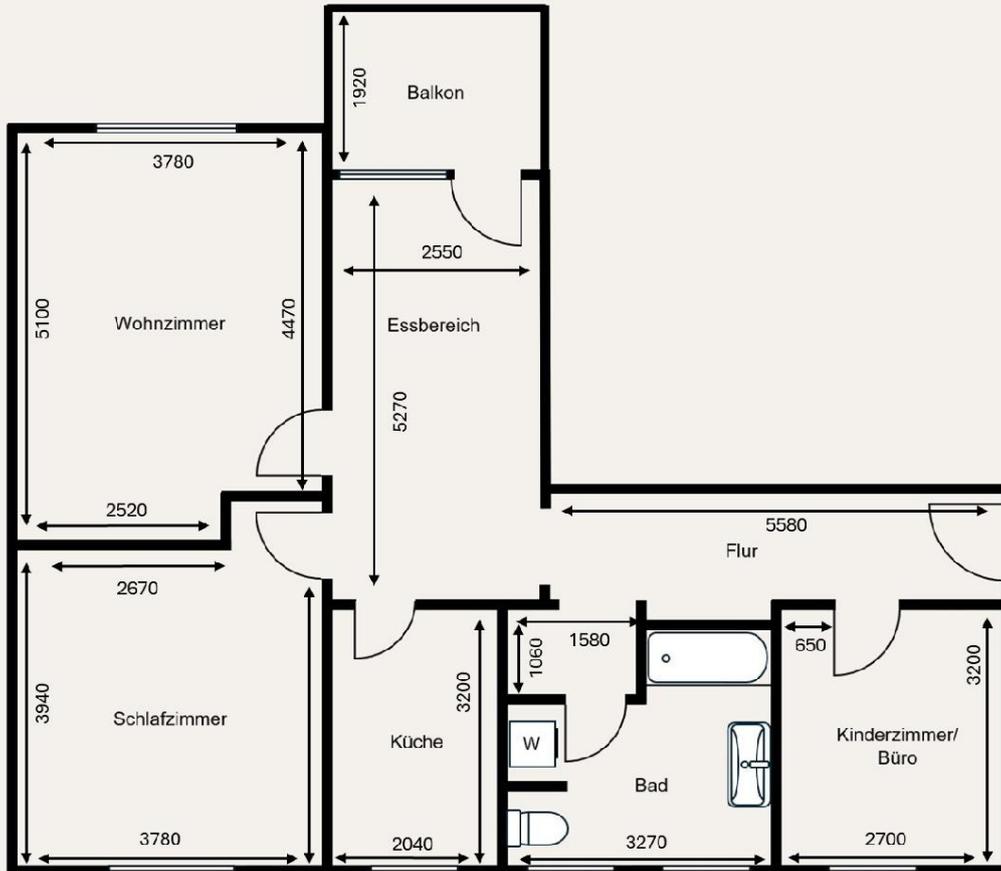


Schlafzimmer aktuell o. Möbel



Balkon Blick nach Innen

Exposé - Grundrisse



Wohnflächenaufteilung	
Flur	9,50 m ²
Kinderzimmer/Büro	8,66 m ²
Badezimmer	7,90 m ²
Küche	6,52 m ²
Essbereich	13,63 m ²
Schlafzimmer	15,60 m ²
Wohnzimmer	18,51 m ²
Balkon	4,96 m ²

Hinweis:

Der Grundriss und die Flächenberechnung sind das Ergebnis der Messung vor Ort. Es wird keine Garantie für die Korrektheit aller Werte gewährleistet.

Exposé - Anhänge

1. Exposé Mühldorf

direkt beziehbar



Lichtdurchflutete, moderne frisch renovierte 3.5 Zimmer Wohnung

- 84453, Mühldorf am Inn
- 83 m² Wohnfläche
- 3,5 Zimmer mit praktischem Grundriss
- Erstbezug nach Renovierung 2024
- Überdachter Balkon
- 5 min zum Bahnhof

Das Haus

Die angebotene Wohnung befindet sich im 3. OG eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit 12 Parteien aus dem Jahr 1968. Alle Fenster und Türen verfügen über eine Zweifachverglasung. Die Wetterseiten des Gebäudes sind zudem mit einer Dämmung an den Außenwänden versehen. Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung mit dem Energieträger Öl. Der Energieausweis (Verbrauchsausweis: D) sowie die Protokolle der Eigentümerversammlungen liegen vor. Neben dem gemeinschaftlich genutzten Trockenraum gibt es einen Fahrradkeller. Hinter dem Haus befinden sich Stellplätze die ausschließlich von den Bewohnern genutzt werden dürfen.

Die Wohnung

Die Wohnung bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche eine praktische und schöne Raumaufteilung mit einer großzügigen Essdiele im Zentrum. Der Grundriss ermöglicht die Nutzung für Singles, Paare oder Familien. Für Kapitalanleger bietet der Grundriss die Möglichkeit zur WG-Vermietung. Im Jahr 2024 wurden umfassende Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, sodass die Wohnung direkt bezogen werden kann. Die Wohnung verfügt über eine hohe Instandhaltungsrücklage, welche im Wirtschaftsplan eingesehen werden kann. Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit Fenster.

Merkmale

- Erstbezug nach Renovierung
- Hochwertige Bodenbeläge in allen Räumen
- Neu verputzte Wände in allen Räumen
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Wasserrohre vollständig erneuert
- Tageslichtbad mit Badewanne und Regendusche
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Überdachter Balkon
- Großzügiges Kellerabteil, Trocknerraum und Fahrradkeller

Hinweis:

Die Wohnung ist leerstehend. Die dargestellte Beispielmöblierung dient der Illustration (Homestaging). Die Wohnung (mit Ausnahme des Badezimmers) wird ohne Möbel/Küche/Gegenstände verkauft. Bei Interesse können jedoch Gegenstände mit erworben werden.

Elektrik

Die Elektrik wurde an die heutigen Ansprüche und Sicherheitsstandards angepasst und durch einen E-Check geprüft. Die Sicherungsautomaten, Schalter und Steckdosen wurden vollständig erneuert. Alle Steckdosen verfügen über einen integrierten Berührungsschutz, um auch den jüngsten Bewohnern Sicherheit zu gewähren.

Balkon

Die Wohnung verfügt über einen ca. 5 m² großen überdachten Balkon auf der Rückseite des Gebäudes. Mit Sonnenstunden ab dem Mittag und einem Blick auf die Alpen, lädt der Balkon zum gemütlichen Ausklingen des Tages ein.



Der Flur...

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein heller großzügiger Flur mit praktischer Garderobennische. Bevor der Flur an seinem Ende in das Esszimmer mündet, zweigt sich zur linken Seite ein Vorzimmer ab, welches als platzsparender Stauraum außerhalb der Wohnräume genutzt werden kann. Durch das offene Ende des Flurs vermittelt die Wohnung direkt beim Betreten ein weites Raumgefühl.

Das Kinderzimmer...

... oder Büro...

... befindet sich auf der linken Seite des Flurs. Mit einer Fläche von 8,6 m² bietet es ausreichend Platz für die Einrichtung eines Kinderzimmers oder Büros. Das Fenster an der Stirnseite des Zimmers lässt zu jeder Tageszeit ausreichend Sonnenlicht in das Zimmer fallen. Zum Schutz der jüngsten Bewohner sind alle Steckdosen der Wohnung mit einem integrierten Berührschutz ausgestattet.



*Beispielhafte Möblierung

Das Badezimmer ...

Im Badezimmer wurden umfassende Sanierungen durchgeführt, um modernsten Anforderungen zu genügen. Hierzu wurden alle Wasserleitungen und Abläufe erneuert und mit Sperrventilen versehen. Der zentral angebrachte Heizkörper sorgt für Wärme und bietet ausreichend Platz zum Anwärmen von Handtüchern.



Die optisch abgetrennte Toilette vermittelt trotz des offenen Raumes ein Gefühl der Privatsphäre. Der Grundriss ermöglicht die raumsparende Platzierung der Wasch- und Trockengeräte in einer Raumnische hinter der Tür.

Morgens wenig Zeit, aber abends den stressigen Tag hinter sich lassen?

Durch die verbaute Badewanne muss weder beim Baden noch beim Duschen auf Komfort verzichtet werden. Der Zulauf der Badewanne erfolgt über den Überlauf. Beim Baden oder Duschen ist somit kein zusätzlicher Wasserhahn im Weg. Mit der Unterputzarmatur kann bequem zwischen der Badefunktion und der Regendusche gewechselt werden. Die extrabreite Wanne ermöglicht ein Duscherlebnis ohne Platzeinschränkung. Der Ein- und Ausstieg ist durch die tiefstehende Wanne und die rutschhemmenden Bodenfliesen gefahrenfrei möglich. Das Badezimmer verfügt über zwei Fenster, welche ein optimales Lüften ermöglichen und den gesamten Raum mit Tageslicht fluten.



Das Esszimmer ...

... bildet das Zentrum der Wohnung. Im Anschluss an den Flur gelegen, erreicht man von diesem Zimmer aus Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und den Balkon. Durch die große Fensterfront mit dem anschließenden Balkon wird der Raum optisch erweitert. Die Größe von 13,6 m² bietet genug Platz um den Esstisch zum Treffpunkt zu machen.



Die Küche...

... ist direkt an das Esszimmer angeschlossen. Ausgestattet mit einem Fliesenboden sowie neuen Zu- und Ableitungen, steht ihrer künftigen Traumküche nichts mehr im Weg.



*Beispielhafte Möblierung

Das Schlafzimmer...

... bietet mit einer Größe von 15,6 m² ausreichend Platz für Gemütlichkeit und Kleiderschränke. Frühaufsteher können sich vom Sonnenlicht wecken lassen, für Langschläfer lassen sich alle Fenster mit Rollläden abdunkeln.



*Beispielhafte Möblierung



Das Wohnzimmer...

... ist mit 18,5 m² das größte Zimmer der Wohnung. Somit bietet es genügend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft, um Gemeinsame Filmabende mit Freunden und Familie zu genießen.



*Beispielhafte Möblierung



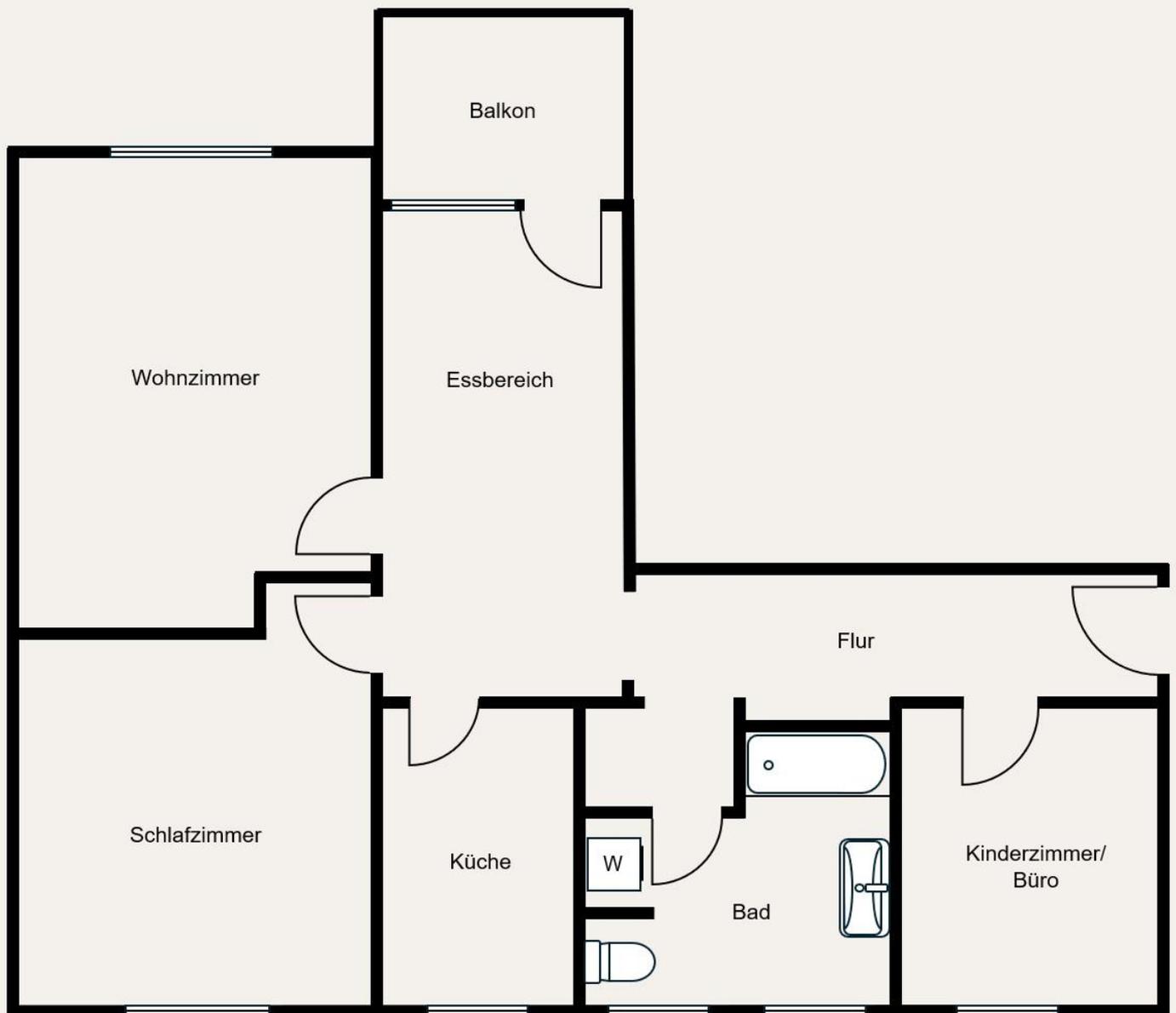
Der Balkon...

... auf der Rückseite des Gebäudes ist überdacht und bietet eine Fläche von ca. 5 m². Mit Sonnenstunden ab dem Mittag und einem Blick auf die Alpen, lädt der Balkon zum gemütlichen Ausklingen des Tages ein. Der Echtholz-Bodenbelag bietet auch bei intensiver Sonneneinstrahlung eine angenehme Oberflächentemperatur. Und wenn es draußen mal zu warm wird, kann die Außenwelt durch die große Fensterfront auch von innen erlebt werden.



*Beispielhafte Möblierung

Der Grundriss



Wohnflächenaufteilung	
Flur	9,50 m ²
Kinderzimmer/Büro	8,66 m ²
Badezimmer	7,90 m ²
Küche	6,52 m ²
Essbereich	13,63 m ²
Schlafzimmer	15,60 m ²
Wohnzimmer	18,51 m ²
Balkon	4,96 m ²

Hinweis:

Der Grundriss und die Flächenberechnung sind das Ergebnis der Messung vor Ort. Es wird keine Garantie für die Korrektheit aller Werte gewährleistet.

Die Lage

In der Umgebung der Wohnung sind diverse Geschäfte der Nahversorgung gelegen. Neben Apotheke, Bäcker und Café sind auch Restaurants, Tankstellen und Tierarzt bequem erreichbar. Das Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist mit 700 m Entfernung in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Schulen und Kindergarten liegen ebenfalls in der nahen Umgebung.

Von der Wohnung aus ist der Mühldorfer Bahnhof in weniger als 5 Gehminuten erreichbar. Dank diverser Zug- und Busverbindungen sind die umliegenden Ortschaften und nächstgelegenen Städte wie Rosenheim und Landshut genauso wie die Metropolregion München problemlos erreichbar. Neben der Zugverbindung ist München zudem über die A94 in weniger als einer Stunde Fahrtzeit erreichbar.

Auswahl

- Apotheke: 190 m
- Bäckerei: 190 m
- Restaurant: 210 m
- Kindergarten: 290 m
- Café: 400 m
- Bahnhof: 550 m
- Tankstelle: 350 m
- Gymnasium: 850 m
- Stadtzentrum: 900 m





**Wir haben ihr Interesse
geweckt?**

Eine Besichtigung der Wohnung kann
nach Terminvereinbarung auch
kurzfristig erfolgen.

