

**direkt beziehbar**



## **Lichtdurchflutete, moderne frisch renovierte 3.5 Zimmer Wohnung**

- 84453, Mühldorf am Inn
- 83 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Berührschutz, um auch den jüngsten Bewohnern Sicherheit zu gewähren.

## Balkon

Die Wohnung verfügt über einen ca. 5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



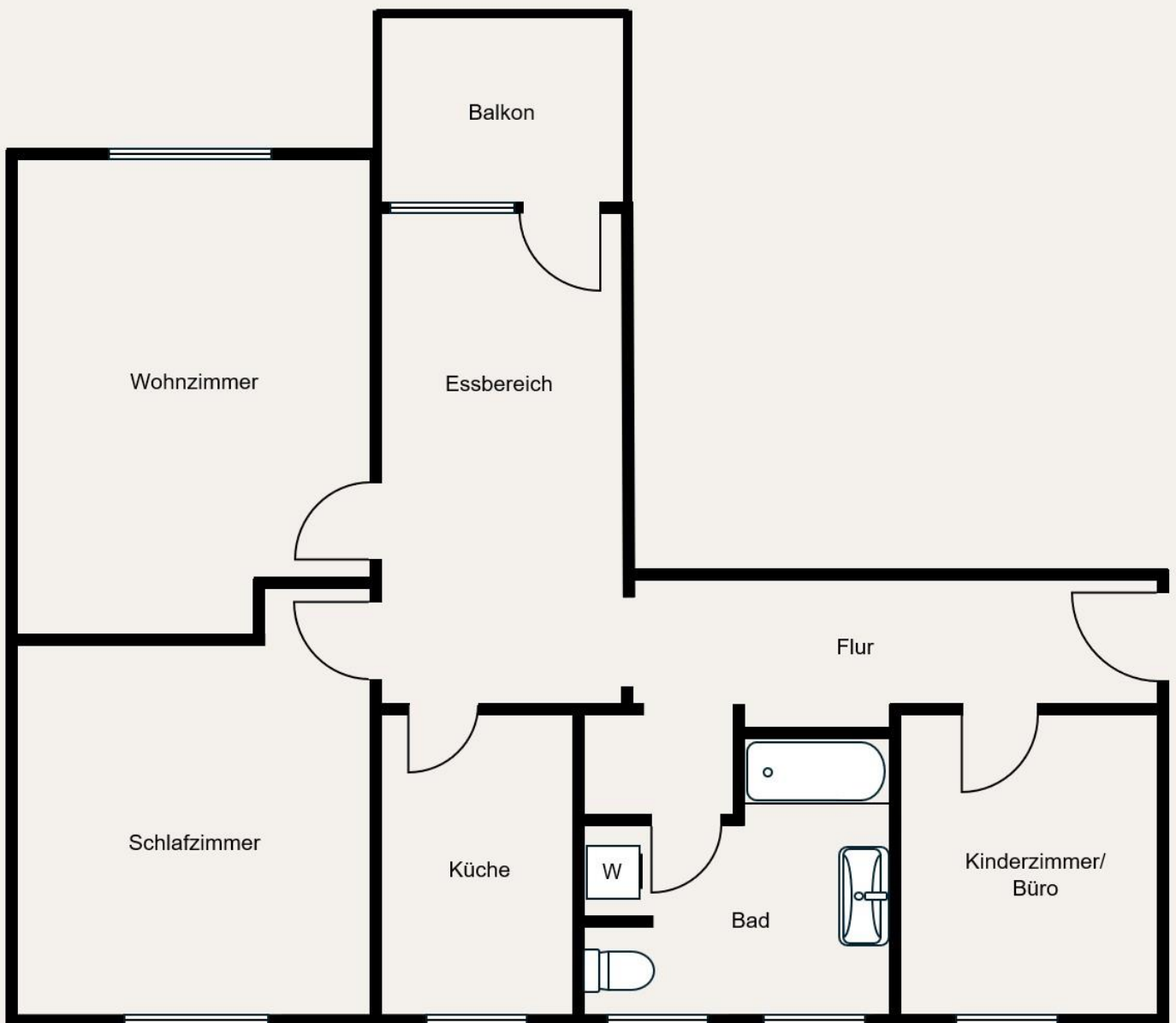
## Der Balkon...

... auf der Rückseite des Gebäudes ist überdacht und bietet eine Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>
Kinderzimmer/Büro	8,66 m <sup>2</sup>
Badezimmer	7,90 m <sup>2</sup>
Küche	6,52 m <sup>2</sup>
Essbereich	13,63 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,60 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,51 m <sup>2</sup>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>

### 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.

