

Mühldorf am Inn

# Wo Geschichte auf Lebensqualität trifft - Baudenkmal Neorenaissance-Eckhaus in ruhiger Altstadtlage

Objektnummer: 25338008



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 140 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25338008                  |
| Wohnfläche   | ca. 183,76 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1875                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 650.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Stadthaus                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Die Immobilie



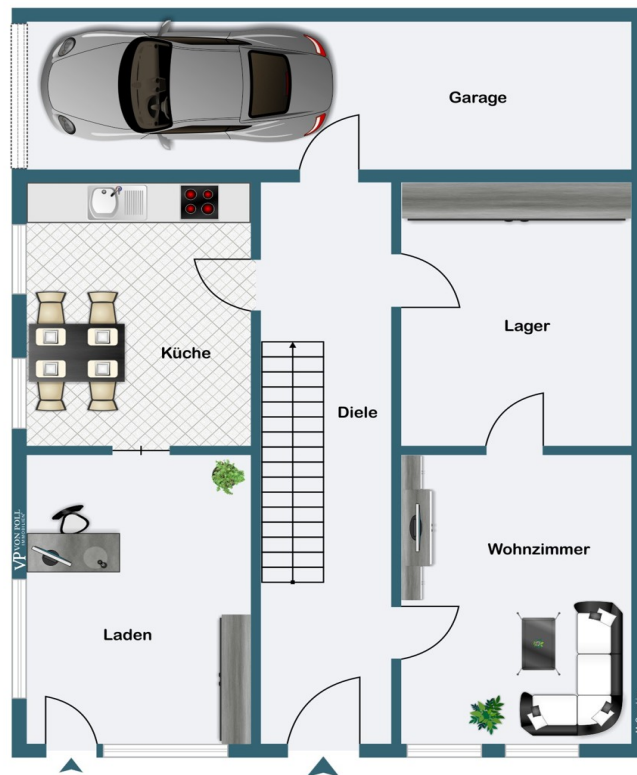
Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

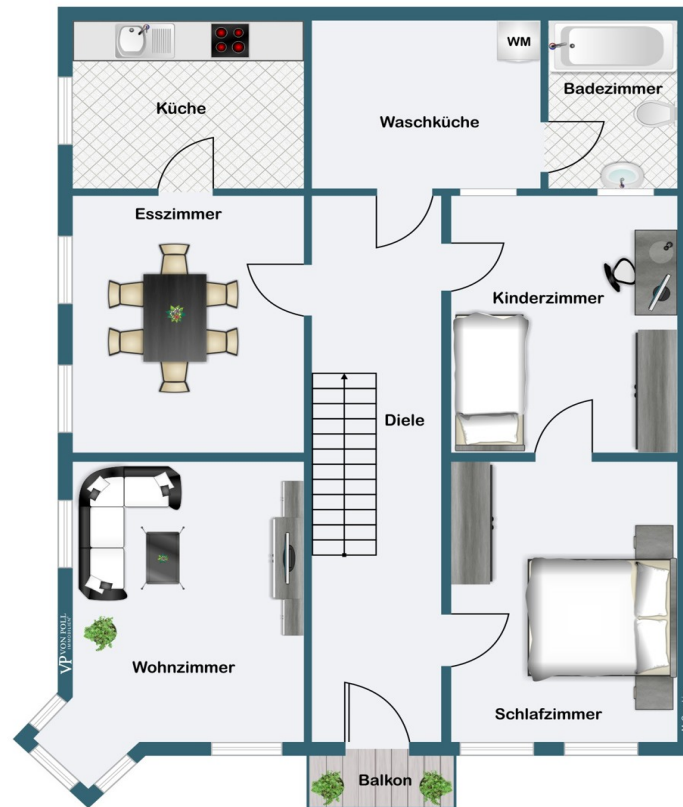
## Die Immobilie



Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche, denkmalgeschützte Stadthaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Mühldorfer Altstadt und nur einen Steinwurf vom pulsierenden Altstadtleben entfernt. Am Eck zweier ruhiger, kleiner Straßen gelegen, genießen Sie hier wohlthuende Zurückgezogenheit – und das nur wenige Schritte entfernt vom lebendigen Zentrum mit seinen Geschäften, Cafés, Restaurants sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Diese perfekte Kombination aus urbanem Flair und ruhigem Rückzugsort macht diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem.

Das imposante Eckhaus stammt aus dem späten 19. Jahrhundert und besticht durch seine eindrucksvolle Neurenaissance-Architektur. Ein markanter Treppengiebel, ein schmiedeeiserner Balkon und ein charmantes Erkertürmchen machen das Gebäude zu einem echten Blickfang und einem Stück lebendiger Altstadtgeschichte. Die großzügige Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationendomizil oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss erwarten Sie vier flexibel nutzbare Räume, darunter zwei zuletzt gewerblich genutzte Ladenflächen mit separatem Eingang, ein potenzieller Küchenraum sowie ein weiteres Zimmer. Ein echtes Highlight ist die integrierte Garage mit direktem Zugang zum Haus – ein seltener Luxus in dieser Innenstadtlage. Über einen langen Flur gelangen Sie außerdem in den großzügigen Keller mit mehreren Räumlichkeiten, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer inklusive Erker, das mit seinem historischen Flair sofort begeistert. Ein angrenzendes Esszimmer, eine separate Küche, zwei weitere Zimmer sowie eine praktische Waschküche mit angrenzendem Bad runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab und schaffen viel Platz für individuelle Wohnideen.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Ausbaupotenzial.

Die denkmalgeschützte Immobilie bietet neben ihrem einzigartigen Charme auch erhebliche steuerliche Vorteile, sehr gerne stellen wir für Sie den Kontakt zu den richtigen Ansprechpartnern her.

Diese Immobilie verbindet historischen Charme mit urbaner Lebensqualität und bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, mitten in der Altstadt von Mühldorf ein Haus mit Geschichte, Charakter und Garage zu erwerben – ruhig gelegen, aber dennoch mitten im pulsierenden Leben der Stadt.

Überzeugen Sie sich gerne von sämtlichen Details und dem Potenzial dieser historischen Immobilie und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns. Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal,

unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.  
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ausstattung und Details

Attraktive Fördermöglichkeiten für denkmalgeschützte Immobilien

Diese einzigartige Immobilie steht unter Denkmalschutz und profitiert somit von zahlreichen steuerlichen Vorteilen und öffentlichen Förderprogrammen auf Bundes- und Landesebene:

1. Steuerliche Vorteile (EStG §§ 7i, 10f)

Besitzer von Denkmälern können erhebliche Steuererleichterungen erhalten:

- Eigennutzer: bis zu 90% der Sanierungskosten über 10 Jahre absetzbar.
- Vermieter/Kapitalanleger: 100% Abschreibung über 12 Jahre (8 Jahre à 9%, 4 Jahre à 7%).

2. KfW-Förderprogramme

Auch energetische Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind förderfähig:

3. BAFA-Zuschüsse (BEG EM)

Förderungen u.ä. für:

- moderne Heiztechnik,
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung,
- energetische Fachplanung und Baubegleitung.

4. Für Immobilien in der Altstadt von Mühldorf am Inn, die innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung „Innenstadt“ liegen, bestehen attraktive Fördermöglichkeiten für Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Die Stadt Mühldorf a. Inn bietet hierfür das kommunale Arkaden- und Fassadenprogramm an, das mit den Zielen der Städtebauförderung abgestimmt ist

Gefördert werden insbesondere:

Sanierung und Gestaltung von Fassaden

Erhalt und Aufwertung ortsbildprägender Bauteile

Gestaltung von Vor- und Hofräumen

Architekten- und Ingenieurleistungen, die im Zusammenhang mit den genannten Maßnahmen stehen, werden mit bis zu 10% der förderfähigen Kosten anerkannt.

---

Wichtiger Hinweis: Die tatsächliche Förderfähigkeit ist von den konkreten Gegebenheiten des Objekts sowie den geplanten Maßnahmen abhängig. Wir empfehlen Ihnen die frühzeitige Abstimmung mit einem Denkmalfachmann, der Stadtplanung, einem Energieberater sowie Ihrem Steuerberater.

Gerne stehen wir Ihnen bei der Koordination der Förderanfragen und der Vermittlung geeigneter Experten zur Seite.

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Alles zum Standort

Zentral, urban, bestens angebunden – Leben mitten in Mühldorf am Inn

Diese Immobilie überzeugt durch ihre erstklassige Lage im Herzen von Mühldorf am Inn – nur wenige Schritte vom historischen Stadtplatz entfernt. Die zentrale Lage verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch verkehrstechnisch ist der Standort ideal: Die Autobahnanschlussstelle Mühldorf-Nord (A94) liegt nur rund fünf Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung nach München, zum Flughafen oder in Richtung Passau. Berufspendler und Vielreisende profitieren gleichermaßen von dieser verkehrsgünstigen Lage.

Leben im Gleichgewicht – zwischen Natur und urbaner Lebensqualität

Mühldorf am Inn vereint historische Substanz mit modernem Lebensstil. Die charmante Altstadt mit ihren barocken Fassaden im Inn-Salzach-Stil bildet das kulturelle Zentrum einer lebendigen Kreisstadt, eingebettet in die idyllische Landschaft Oberbayerns. Der Alpenfluss Inn, der sich durch das abwechslungsreiche Umland schlängelt, schafft eine natürliche Kulisse für Erholung, Freizeit und Sport.

Drehscheibe in Südostbayern – optimal vernetzt im Städtedreieck

Als wachsender Wirtschafts- und Bildungsstandort profitiert Mühldorf von seiner zentralen Lage im Städtedreieck München–Passau–Salzburg. Der Landkreis zählt über 100.000 Einwohner und verfügt über eine leistungsfähige Infrastruktur: Zwei Bundesstraßen (B12, B15), mehrere Staatsstraßen, die A94 sowie ein gut ausgebautes Schienennetz schaffen ideale Voraussetzungen für Mobilität und wirtschaftliche Entwicklung.

Vielfältig, familienfreundlich und zukunftsorientiert

Mühldorf bietet alle Schulformen, zahlreiche Kindertagesstätten und ein umfangreiches Bildungsangebot – bis hin zum Campus der Technischen Hochschule Rosenheim mit zukunftsorientierten Studiengängen wie Betriebswirtschaft, Maschinenbau, Soziale Arbeit und Pädagogik. Ein starkes soziales Netzwerk, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und ein breit gefächertes Sportangebot machen die Stadt zu einem idealen Wohnort für alle Generationen.

Die Region besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt – von sanften Hügeln und Flussauen bis hin zu Wäldern und Weitblicken. Ob Wandern, Radfahren oder Wassersport, Motorsport, Skydiving oder Ausflüge in die nahen Alpen und an den

Chiemsee – hier finden Natur- und Aktivliebhaber ein echtes Paradies direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25338008 - 84453 Mühldorf am Inn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)