

# EXPOSÉ

charmante 4-Zimmer Wohnung in Mühldorf Mößling,  
93,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr 1998

**Kaufpreis: 355.000 € (3.625 €/m<sup>2</sup>)**  
**inkl. TG-Stellplatz (15.000 €)**



## OBJEKTBSCHREIBUNG:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer attraktiven Kapitalanlage!

Inmitten einer gepflegten, ruhigen Wohnanlage mit nur 18 Parteien – auf zwei Hauseingänge verteilt – erwartet Sie diese charmante 4-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre ruhige Lage und ihr wohnliches Ambiente überzeugt.

## RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG:

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der Sie stilvoll in die Wohnung einlädt. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume – praktisch, hell und mit einem durchdachten Grundriss, der Raum für individuelle Lebenskonzepte bietet. Ob als Familie, Paar oder Single mit Platzbedarf: Diese Wohnung erfüllt verschiedenste Wohnbedürfnisse.

Das Wohnzimmer ist der Mittelpunkt des Zuhauses – lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zum überdachten Balkon, auf dem Sie sonnige Nachmittage oder laue Abende entspannt genießen können. Die angrenzende Küche bietet nicht nur genügend Platz zum Kochen und Genießen, sondern ebenfalls Zugang zum Balkon – für kurze Wege beim Frühstück im Freien.

Zwei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer – ergänzen das Raumangebot. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Platz für individuelle Einrichtungsideen.

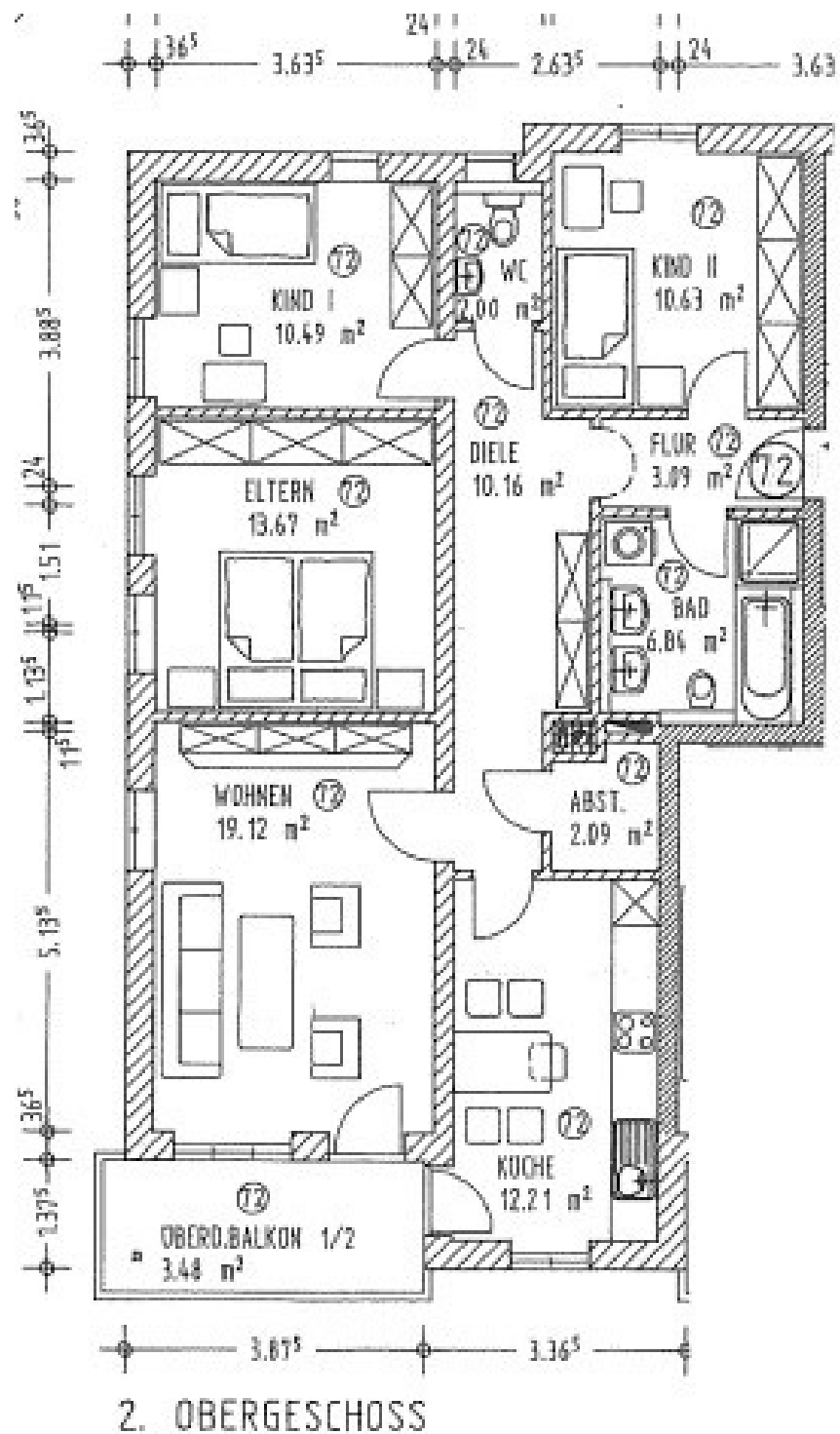
Ein neutrales, gepflegtes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung runden das Angebot ab. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der eigene Kellerraum. Ein fest zugeordneter Stellplatz in der Tiefgarage bietet Komfort und Sicherheit – besonders an kalten oder regnerischen Tagen.

## INVESTIEREN MIT PERSPEKTIVE:

Die Wohnung ist seit dem 01.07.2002 zuverlässig vermietet und bietet damit nicht nur Eigennutzern, sondern auch Kapitalanlegern eine attraktive Möglichkeit zur sicheren Investition in werthaltiges Eigentum. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 650,00 € monatlich. Die solide Hausgemeinschaft und die ruhige Lage machen diese Immobilie zu einem langfristig begehrten Wohnobjekt.

Die monatliche Hausgeld-Vorauszahlung beträgt derzeit 348,00 €.

# GRUNDRISS:



## BILDER:



Die in diesem Exposé verwendeten Innenaufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt. Sie dienen ausschließlich der veranschaulichenden Darstellung des Raumzuschnitts und der Wohnatmosphäre. Diese Maßnahme wurde bewusst gewählt, um die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zu schützen und gleichzeitig einen möglichst realitätsnahen Eindruck der Wohnung zu vermitteln. Bitte beachten Sie, dass Mobiliar, Farben und Ausstattungsdetails in den KI-generierten Bildern vom tatsächlichen Zustand abweichen.

## BILDER:



AKB Beck GmbH & Co. Wohn- und  
Gewerbebau KG  
Stadtplatz 97  
84489 Burghausen  
Deutschland



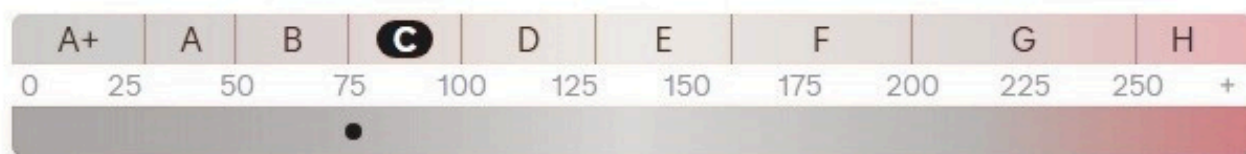
## DAS GEBÄUDE & DIE UMGEBUNG:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit nur zwei Eingängen à 9 Parteien – insgesamt also 18 Einheiten – was für eine ruhige, angenehme Hausgemeinschaft sorgt. Die weitläufige Grünanlage bietet Raum zum Entspannen. Mehrere Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe.

In der Umgebung finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

## ENERGIE & HEIZUNG:

Die Wohnanlage verfügt über eine Zentralheizung welche mit Erdgas betrieben wird.



Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Baujahr laut Energieausweis

1998

Gültigkeit

21.11.2017 bis 21.11.2027

Endenergieverbrauch

76,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Gebäudetyp

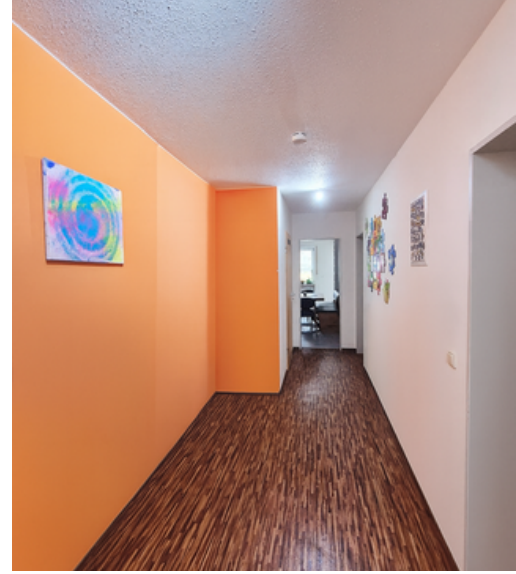
Wohngebäude

Wesentliche Energieträger

H-Gas/Schweres Erdgas

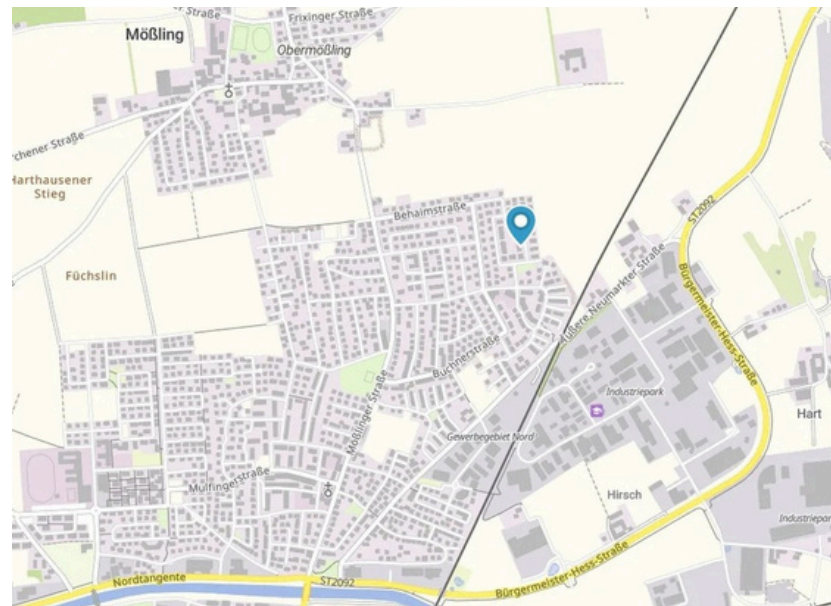
Effizienzklasse

C



## HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK

- Baujahr 1998
- Wohnfläche: 93,78 m<sup>2</sup>
- ruhige Wohnlage in gepflegter Wohnanlage mit nur 18 Parteien (je 9 pro Eingang)
- 4 gut geschnittene Zimmer mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- großzügiger Flur mit optimaler Raumverteilung
- helles Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
- neutrales Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- zusätzliches Gäste-WC
- zwei flexible Zimmer - ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- separate Küche zum Kochen und Genießen - ebenfalls mit Zugang zum Balkon
- praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- überdachter Balkon mit Ausblick in die gepflegte Grünanlage
- Tiefgaragenstellplatz - wertsteigernd und komfortabel
- attraktiv für Familien, Paare und Singles gleichermaßen
- gepflegte Hausgemeinschaft mit ruhigen Umfeld



## LAGE:

Die angebotene Wohnung befindet sich im charmanten Ortsteil Möbling der Kreisstadt Mühldorf am Inn, eingebettet in die idyllische Landschaft des nördlichen Alpenvorlandes. Möbling zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und eine hohe Lebensqualität aus, was ihn zu einem begehrten Wohnort für Familien, Paare und Berufspendler macht.

Die hervorragende Verkehrsanbindung unterstreicht die Attraktivität dieser Lage: Die Autobahn A94, die Mühldorf direkt mit München verbindet, ist in wenigen Minuten erreichbar. Somit gelangen Sie in unter einer Stunde bequem in die bayerische Landeshauptstadt.

Für Pendler und Reisende bietet der Bahnhof Mühldorf als regionaler Verkehrsknotenpunkt zahlreiche Verbindungen in Richtung München, Rosenheim, Passau und Salzburg.

Möbling selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Mühldorf am Inn, die Kreisstadt im Herzen Oberbayerns, bietet eine hohe Lebensqualität durch eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, medizinischer Versorgung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus. Der Stadtplatz mit seinen historischen Arkaden beherbergt vielfältige Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und Restaurants. Mühldorf am Inn vereint die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit der Ruhe und Schönheit der bayerischen Landschaft – ein idealer Ort zum Leben und Wohlfühlen.

## FAZIT:

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und gleichzeitig exzellenter Anbindung an die Metropolregion München macht diese Immobilie besonders attraktiv für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Ihr neues Zuhause wartet bereits – ob zum Einziehen oder als clevere Kapitalanlage.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme und Potenzial dieser Wohnung überzeugen!

## SONSTIGES:

Bei Abschluss eines notariell beurkundeten Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 1,79 % inkl. 19% MwSt. fällig, gerechnet aus dem verbrieften Kaufpreis. Der Immobilienmakler hat mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Melanie Schwedes  
Immobilienfachwirtin (IHK)  
Telefon: 08677/917 99-18  
Mobil: 0151 141 72230  
E-Mail: [schwedes@beck-firmengruppe.de](mailto:schwedes@beck-firmengruppe.de)