Mühldorf am Inn

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

Objektnummer: 25 338 008

KAUFPREIS: **650.000 €** WOHNFLÄCHE: **ca. 184 m²** ANZAHL ZIMMER: **7** GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: **ca. 140 m²**

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung Details
- Reichweite
- Alles zum Standort
- Lageplan
- Ansprechpartner
- Kooperationen
- AGB

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Auf einen Blick

Objekttyp	Stadthaus
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Wohnfläche	ca. 184 m^2
Grundstücksfläche	ca. 140 m^2
Fenster	Doppelverglasung (Holz), Kastenfenster
Befeuerung	Gas
Boden	Dielen, Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Gesamtanzahl Etagen	2
Bauweise	massiv

Dachform	Satteldach
Gäste WC	Ja
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Ausstattungsqualität	Einfach
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja
Denkmalgeschützt	Ja
Kaufpreis	650.000 €
Außenprovision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Auf einen Blick: Energiedaten

Baujahr	1875
Zustand	renovierungsbedürftig

Sanierung	2017 - Gaszentralheizung und Heizkörper
Energieausweis	es besteht keine Pflicht

Auch online abrufbar: Für weitere Bilder und Informationen zu dieser Immobilie scannen Sie einfach den QR-Code.

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

Historischer Anmut

Mitten im pulsierenden Stadtleben

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

Wunderschöne historische Altstadt

Ruhig und doch zentral

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

Eingangsbereich

Laden EG

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

Küche EG

Lager EG

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

Wohnzimmer EG

Garage

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

Treppenaufgang

Flur OG

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

Esszimmer OG

Küche OG

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Die Immobilie

Wohnzimmer mit Erker OG

Kinderzimmer OG

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

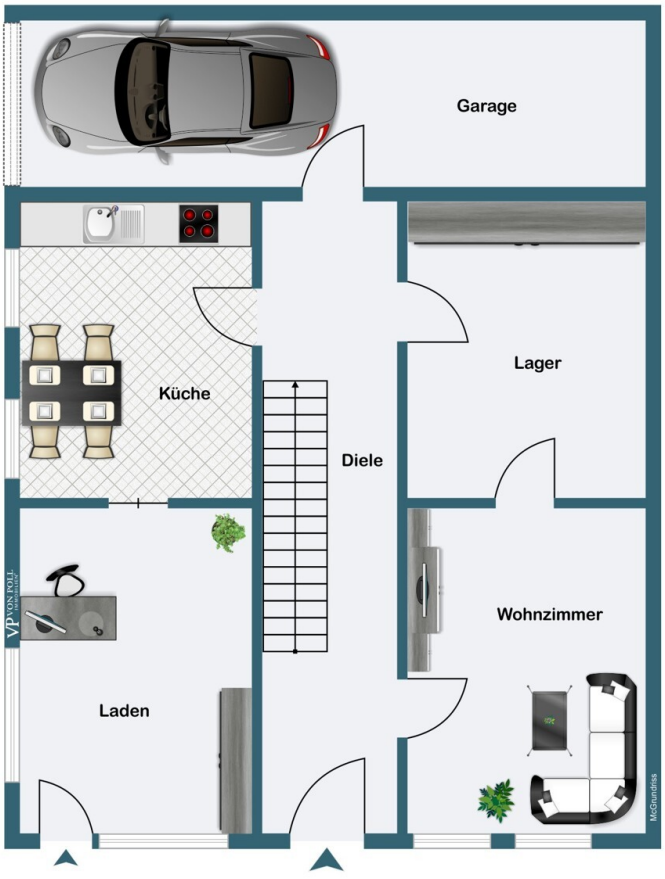
Die Immobilie

Schlafzimmer OG

Badezimmer OG

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Grundrisse

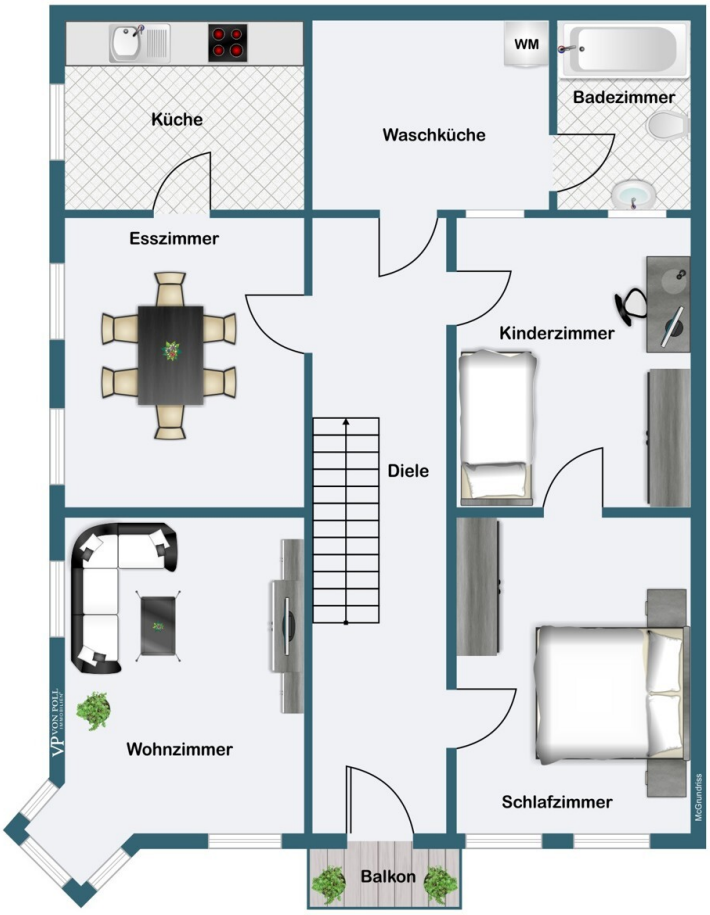


Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Grundrisse



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

25 338 008 - Bräugasse 20 · 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 wohltuende 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^2 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!

25 338 008 - Bräugasse 20 · 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. a. 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.

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Alles in Reichweite

Kindergarten	0,45 km
Grundschule	0,45 km
Realschule	1,1 km
Gymnasium	1,1 km
Gesamtschule	2,4 km
Krankenhaus	0,4 km
Hausarzt	0,14 km
Bus	0,2 km
Fernbahnhof	1,1 km
Einkaufsmöglichkeiten	0,45 km
Tankstelle	0,55 km
Werkstatt	0,55 km
Golfclub	9,3 km
Tennisclub	1,1 km
Fußballverein	1,1 km
Reitverein	3,1 km
Fitnessclub	0,8 km
Schwimmbad	0,5 km
Theater	0,2 km
Kino	1,8 km

25 338 008 - Bräugasse 20 · 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.

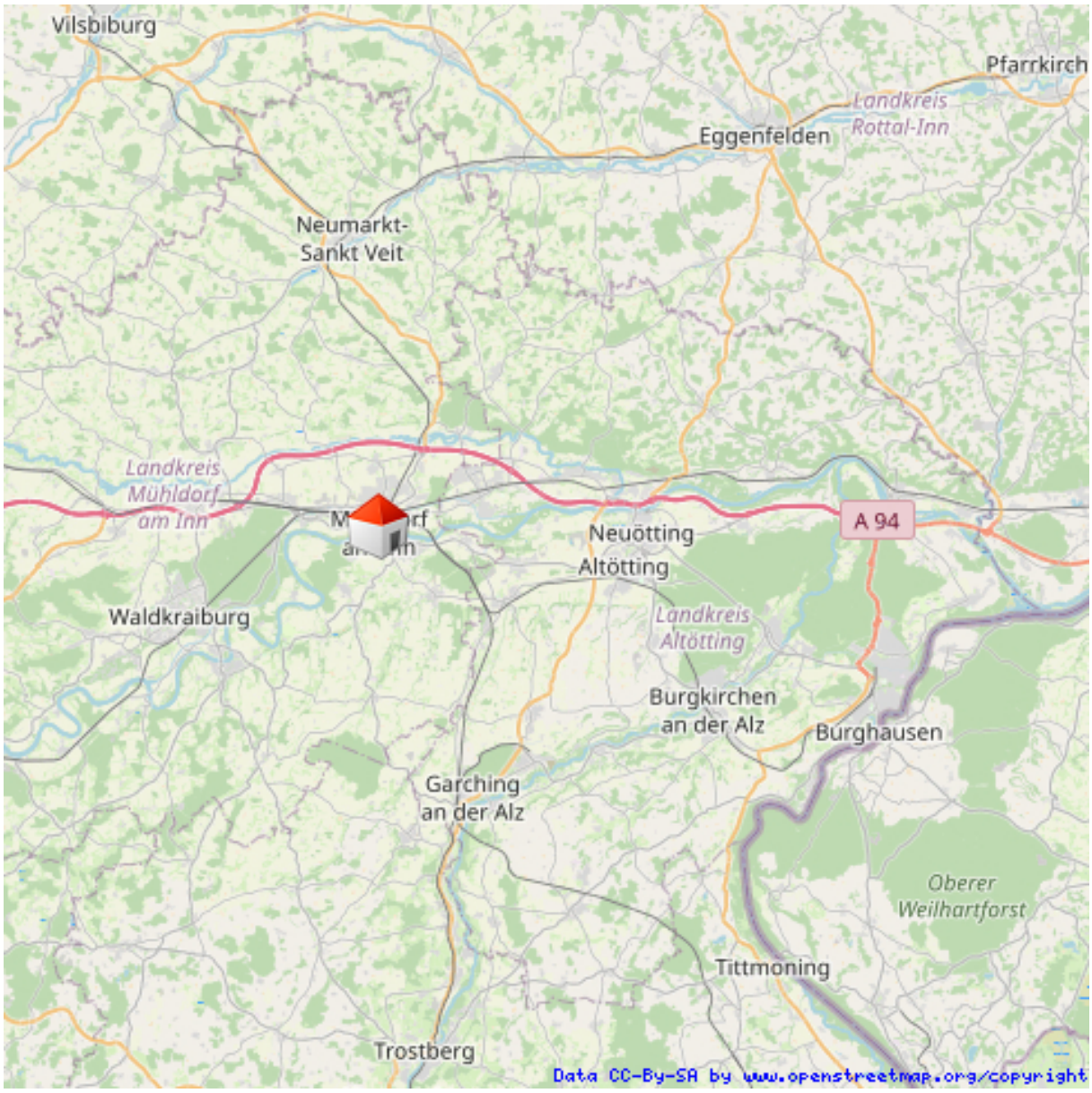
Drehscheibe in Südostbayern – optimal vernetzt im Städtedreieck
Als wachsender Wirtschafts- und Bildungsstandort profitiert Mühldorf von seiner zentralen Lage im Städtedreieck München–Passau–Salzburg. Der Landkreis zählt über 100.000 Einwohner und verfügt über eine leistungsfähige Infrastruktur: Zwei 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.

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Lageplan



Lageplan

Hinweise

FINANZIERUNG

Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit VON POLL FINANCE und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter www.von-poll-finance.de.

MAKLERCOURTAGE

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages:
Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die von Poll Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.

HINWEIS

Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH leitet diese Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler
DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1
Geprüfter freier Sachverständiger für Immobilienbewertung (WertCert®)
Zertifizierter Modernisierungsberater | Immobilienmakler (IHK)
Geschäftsstelleninhaber
In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631- 99 00 290
Mobil: +49 176 - 23 75 30 16
E-Mail: dany-alexander.kessler@von-poll.com

In freier Handelsvertretung für die von Poll Immobilien GmbH
Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH
www.von-poll.com

25 338 008 - Bräugasse 20 · 84453 Mühldorf am Inn

Noch nicht die passende Immobilie gefunden? Dann jetzt Suchauftrag anlegen.

Sie sind an vergleichbaren oder anderen Immobilien interessiert? Mit Ihrem individuellen Suchprofil finden Sie noch schneller die Immobilie, die bestmöglich zu Ihren Vorstellungen hinsichtlich Lage und Ausstattung passt.

JETZT SUCHPROFIL ANLEGEN

https://vonpoll.io/Suchprofil

Sie profitieren von unseren Kooperationen

Als Partnerunternehmen von Leading Real Estate Companies of the World® kann VON POLL IMMOBILIEN seinen Kunden somit nicht nur weltweite Kontakte, sondern auch einen großen internationalen Interessentenkreis sowie Zugang zu attraktiven Premiumimmobilien an Topstandorten bieten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD™

VON POLL IMMOBILIEN ist exklusiver Partner des traditionsreichen Kunstauktionshauses mit einer über 300-jährigen Geschichte.

DOROTHEUM
SEIT 1707

Luxury Portfolio International® ist die Premiumsparte von LeadingRE®. Hier werden außergewöhnliche und exklusive Immobilien einem exklusiven Kundenkreis präsentiert.

LUXURY PORTFOLIO
INTERNATIONAL®

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen („AGB") gelten für alle Maklerverträge, die zwischen der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main („von Poll Immobilien GmbH" oder „wir"), und ihren Kunden geschlossen werden. Kunden können sowohl Verbraucher als auch Unternehmer sein. Sofern bei der Bezeichnung die männliche Form verwendet wird, erfolgt dies lediglich aus Gründen der besseren Lesbarkeit. Sämtliche Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

§ 2 PROVISIONSRECHNUNG

Im Falle eines provisionsauslösenden Hauptvertragsschlusses erhält der Kunde ausschließlich von der von Poll Immobilien GmbH, Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main, eine Provisionsrechnung und kann schuldbefreiend nur an erstere leisten. Die von Poll Immobilien GmbH behält sich das Recht vor, die Provisionsrechnung ausschließlich auf elektronischem Wege an ihre Kunden zu übermitteln, es sei denn, die Kunden wünschen etwas anderes. Die Bankverbindungen der von Poll Immobilien GmbH lauten wie folgt: Frankfurter Sparkasse, IBAN: DE18 5005 0201 0200 1112 05, BIC: HELADEF1822; Nassauische Sparkasse, IBAN: DE93 5105 0015 0159 0152 54, BIC: NASSDE55XXX; Commerzbank, IBAN: DE21 5004 0000 0700 8303 00, BIC: COBADEFFXXX; Deutsche Bank, IBAN: DE09 5007 0024 0013 4510 00, BIC: DEUTDEDBFRA; Mainzer Volksbank, IBAN: DE19 5519 0000 0871 4090 66, BIC: MVBMDE55XXX; Hamburg Commercial Bank AG, IBAN: DE16 2105 0000 1001 4386 27, BIC: HSHNDEHH. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

§ 3 VERTRAULICHKEIT

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen von diesen nur mit unserer vorherigen Zustimmung weitergegeben werden. Bei schuldhaften Verstößen des Kunden haftet dieser auf Schadensersatz.

§ 4 HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom anderen Teil (z. B. Verkäufer bzw. Vermieter) stammen. Eine Gewährleistung oder Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin zu überprüfen. Bei jeder leicht fahrlässigen Schadensverursachung haftet die von Poll Immobilien GmbH nur im Falle der Verletzung einer Vertragspflicht, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf, sowie begrenzt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Dies gilt weder bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit noch in Fällen zwingender Haftung, insbesondere nicht im Fall der Übernahme einer Garantie.

§ 5 VERBRAUCHERHINWEISE ZUR STREITBEILEGUNG

Hinweis zur Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/ eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit. Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen. Wir nehmen auch nicht am Verfahren zur alternativen Streitbeilegung in Verbrauchersachen gemäß § 36 VSBG teil.

§ 6 GERICHTSSTAND / ANWENDBARES RECHT

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist ausschließlicher Gerichtsstand Frankfurt am Main. Es findet deutsches Recht Anwendung. Diese Rechtswahl gilt bei Verbrauchern nur insoweit, als nicht der durch zwingende Bestimmungen des Rechts des EU-Staates oder der Schweiz, in dem bzw. der Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, gewährte Schutz entzogen wird.

§ 7 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.