

Exposé

Maisonette in Mühldorf

Jetzt €45.000 weniger: Einzigartige Maisonette mit Studio in Jugendstilvilla



Objekt-Nr. OM-391801

Maisonette

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Burkhard Stubert

84453 Mühldorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	112,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	135,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	392 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bis Ende Dezember 2025 können Sie die Wohnung noch direkt von den Eigentümern - ohne Makler - kaufen. Ab Januar 2026 geht es nur noch mit Makler.

Die Maisonettewohnung liegt im Dachgeschoss einer mehr als 110 Jahre alten Jugendstilvilla. Als besonderes Extra bietet sie ein Studio mit umwerfendem Bergblick: vom Dachstein im Osten über Watzmann und Hochkalter im Süden bis zum Wilden Kaiser im Westen. Im Studio können Sie den Sonnenaufgang beim Frühstück und den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein genießen. Selbstverständlich haben Sie den besten Platz für das Volksfest- und Silvester-Feuerwerk.

Die Villa wurde 2001 und 2002 kernsaniert. Das Dachgeschoss wurde komplett neu aufgebaut. Das mediterrane Flair der Villa wurde außen wie innen erhalten. Die halbrunde Treppe aus Eichenholz ist noch das Original. Sie wurde durch einen Lift ergänzt. Treppe und Lift führen vom Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil zur Wohnung. Ein gemeinsames Kellerabteil für Ihre Fahrräder gibt es zudem.

Die Wohnung bietet zwei große Schlafzimmer. Wir haben als Ehepaar das nördliche als Schlafzimmer (15 qm Wohnfläche) und das südliche als Büro (18 qm) - mit drei großen Schreibtischen und 5 Metern Bücher-Regalen - genutzt. Das Studio mit 18 qm Wohnfläche und fast doppelt so viel Nutzfläche ist der ideale Raum zum Entspannen, Musizieren, Malen oder Nähen. Für unsere zahlreichen Besucher verwandeln wir das Studio in ein Gästezimmer und für deren Kinder in einen Abenteuerspielplatz.

Das Wohnzimmer (28 qm) bietet genug Platz für Esstisch, Couchgarnitur, TV, Schränke und Regale. Ein Kaminanschluss für gemütliche Winterabende ist auch vorhanden. Es fehlt nur noch der Kaminofen. Vom Wohnzimmer können Sie hoch ins Studio schauen. Der Weihnachtsbaum darf dann auch etwas größer ausfallen. Neben dem Wohnzimmer ist die Küche (8 qm) mit einem wunderschönen Fliesenstern.

Insgesamt bringt es die Wohnung auf 112 qm Wohnfläche und 135 qm Wohnnutzfläche. Hinzu kommt noch ein Kellerabteil (7 qm) und ein Tiefgaragenstellplatz. Das ist viel Platz für ein Paar und genügend für eine Familie mit ein oder zwei Kindern.

Die Villa besteht aus insgesamt 6 Wohnungen, jeweils zwei in jedem Stock. Die Wohnungen auf der Ostseite sind vermietet, die auf der Westseite werden von den Eigentümern bewohnt. Zur Wohnanlage gehört noch ein Neubau mit 14 Wohnungen hinter der Villa. Villa und Neubau teilen die Tiefgarage und die Grünanlage.

Ausstattung

Die Einbauküche von Nolte ist von 2012. Die Arbeitsflächen sind 85cm bzw. 90cm hoch und somit gut für kleine Personen geeignet. Das Ceran-Kochfeld und der Backofen sind von Neff, Spülmaschine und Kühlschrank sind von Bosch. Der Kühlschrank wurde 2019 angeschafft, alle anderen Geräte 2012. Die Spülmaschine müsste ersetzt werden. Die anderen Geräte sind in gutem Zustand.

Im Studio haben wir 2025 die drei Dachflächenfenster durch 3-fach verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen ersetzt. Die beiden Panoramafenster (2-fach verglast mit Kunststoffrahmen) haben wir 2015 eingebaut und damit eine Loggia mit fantastischem Bergblick geschaffen.

Die Fußböden sind aus Terrakotta-Fliesen in Küche und Bad sowie aus Ahorn-Parkett in allen anderen Räumen. Im Wohnzimmer wartet ein voll funktionsfähiger Kamin darauf, an einen Kachelofen angeschlossen zu werden.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Freibad, Kindergarten, Gymnasium, Berufsschule, Krankenhaus, Landratsamt, AOK und Bäckerei sind weniger als 5 Minuten zu Fuß entfernt. Allerdings sind sie weit genug weg, um in der Wohnung eine himmlische Ruhe genießen zu können.

Den mittelalterliche Marktplatz mit seinen bunten Häusern können Sie in 8-10 Minuten erreichen. Dort warten Cafes, Eisdielen und Gasthäuser auf Sie für ein gemütliches Treffen mit Freunden und Bekannten. Am und um den Marktplatz finden Sie auch Banken, Buchhandlungen, Bäckerei, Metzgerei, Optiker, Ärzte, Apotheken und viele andere Geschäfte. Ein Supermarkt, die Grundschule und das Hallenbad sind weitere 5 Minuten Richtung Inn.

Im Umkreis von 3 km gibt es weitere Supermärkte (Globus, Rewe, Aldi, Lidl, Edeka, Penny, etc.), Baumärkte, Elektronikmärkte, Drogerien, Tankstellen und alles, was Sie sonst noch zum Leben brauchen. Sie können sich auch auf dem Bauernmarkt und dem Wochenmarkt (beide wöchentlich) mit frischem Gemüse, Obst, Fleisch, Fisch und Käse aus der Region eindecken.

Der Bahnhof ist gerade einmal 15 Minuten zu Fuß von der Wohnung entfernt. Mit dem Rad oder dem Auto geht es natürlich deutlich schneller. Mühldorf ist der Bahnknotenpunkt in Südost-Oberbayern. München, Landshut, Simbach, Salzburg und Rosenheim sind etwa eine Stunde entfernt. Zur morgendlichen Stoßzeit fahren mehrere Züge stündlich nach München und zur abendlichen wieder zurück. Aus Mühldorf und Umgebung pendeln täglich 14.000 Menschen Richtung München.

Mit dem Auto geht es von Mühldorf über die A94 nach München. Nach 45 Minuten steht Ihr Auto im Park-and-Ride Parkhaus an der Messe München. Von dort bringt Sie die U2 in 30 Minuten ins Stadtzentrum. Mit 60 Minuten ist der Flughafen München gut erreichbar. Das Beste daran: Der übliche Stau in und um München betrifft Sie nicht.

Am Inn können Sie wunderbar spazieren gehen. Chiemsee (50 km), Waginger See (47 km), Griessee (57 km) und Hartsee (46 km) laden zum Baden, Segeln und Entspannen ein. Die Sonnenuntergänge an diesen Seen sind unvergesslich.

Wenn Sie es etwas sportlicher mögen, können Sie in den Berchtesgadener Bergen, den Chiemgauer Bergen, dem Mangfallgebirge oder dem Wilden Kaiser wandern, klettern, Skitouren gehen oder Gleitschirm fliegen. Die Bayerischen Alpen sind 1.5 bis 2 Stunden Autofahrt entfernt. Im Winter können Sie in Ruhpolding, auf der Steinplatte, am Sudelfeld und an zahlreichen anderen Orten langlaufen oder Ski fahren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang vom Studio

Exposé - Galerie



Bergpanorama vom Studio



Loggia mit Bergblick

Exposé - Galerie



Geräumiges Studio



Tiefblick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wendeltreppe in die Wohnung



Großzügiger Flur

Exposé - Galerie



Viel Platz zum Arbeiten



Viel Platz für Bücher

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen



Blick hoch ins Studio

Exposé - Galerie



Essen direkt neben der Küche



Alles drin in der Küche

Exposé - Galerie



Schöne Fliesen und Kacheln



Riesiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Viel Stauraum



Bad mit italienischem Flair

Exposé - Galerie



Badewanne und Dusche



Zwei Eingänge mit Lift



Original-Treppenhaus

Exposé - Galerie

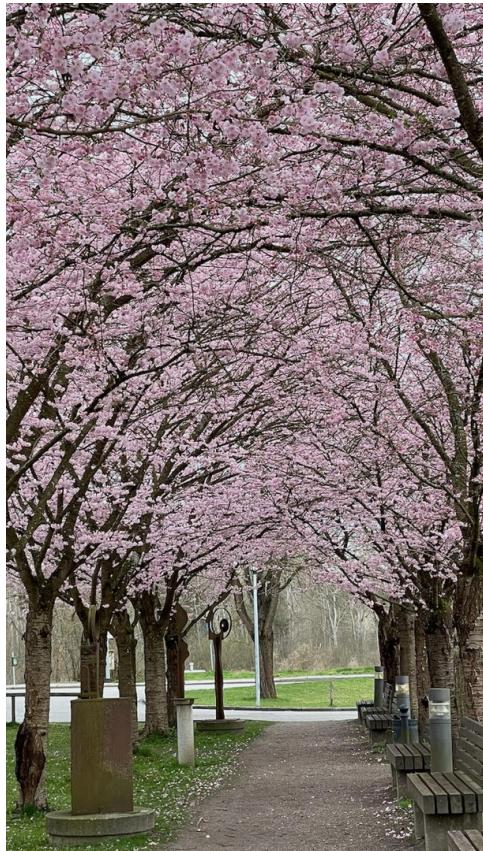


Haus-Eingang

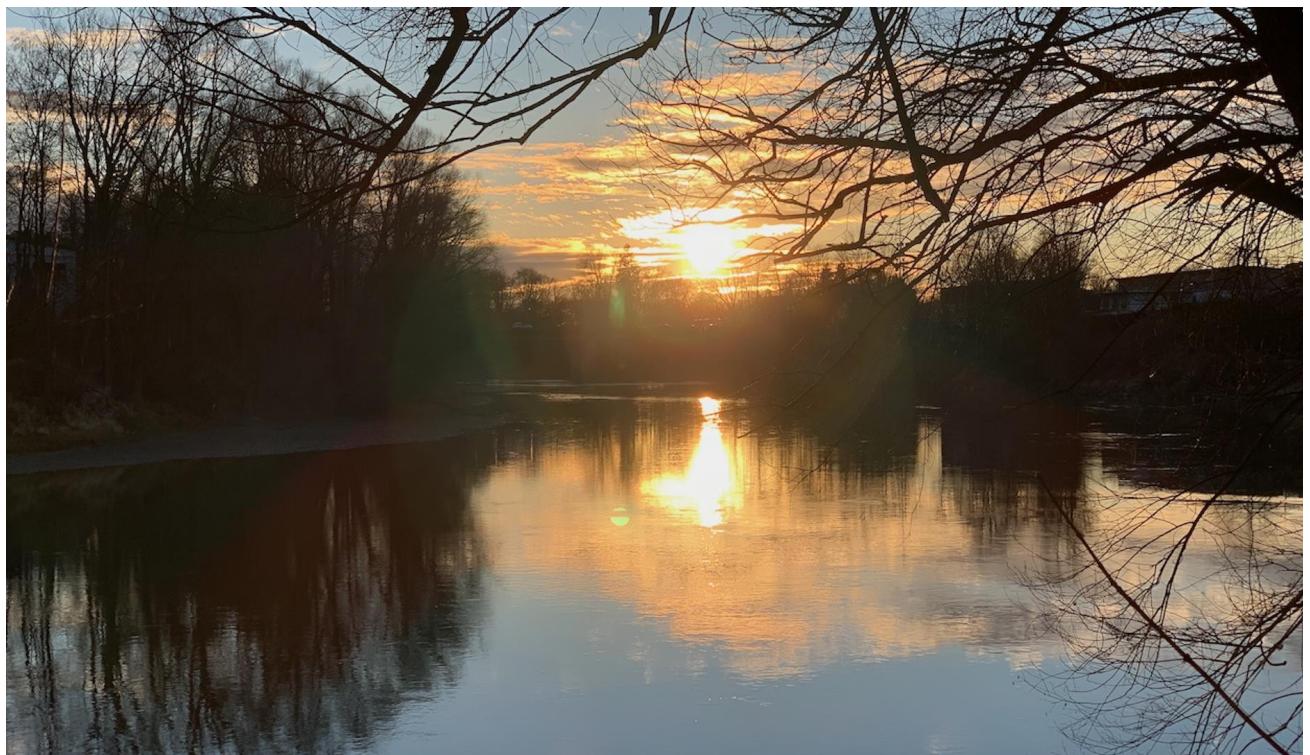


Jugendstilvilla von Süden

Exposé - Galerie

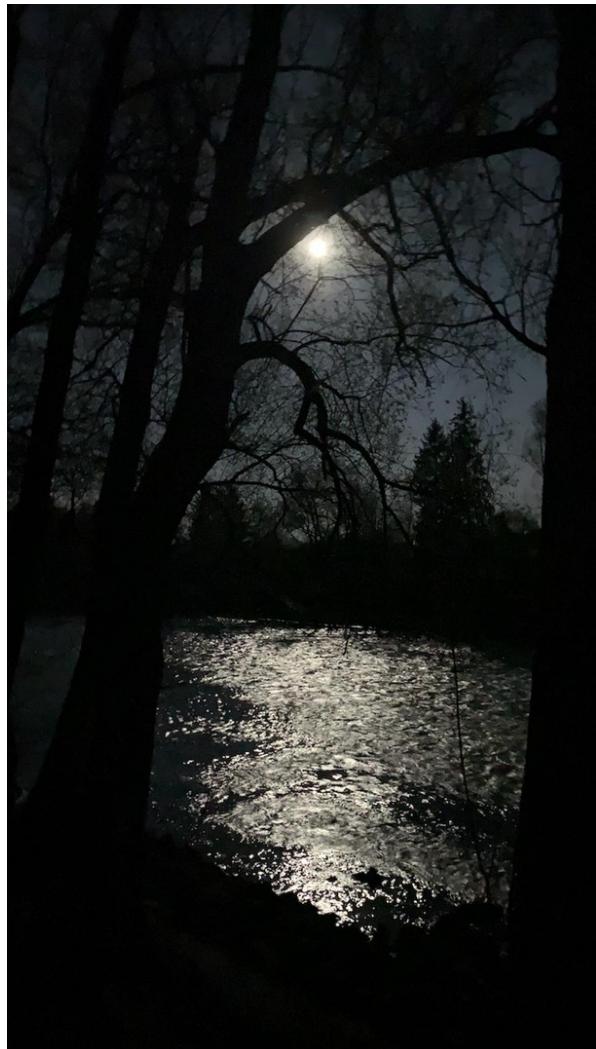


Kirschallee im Ort



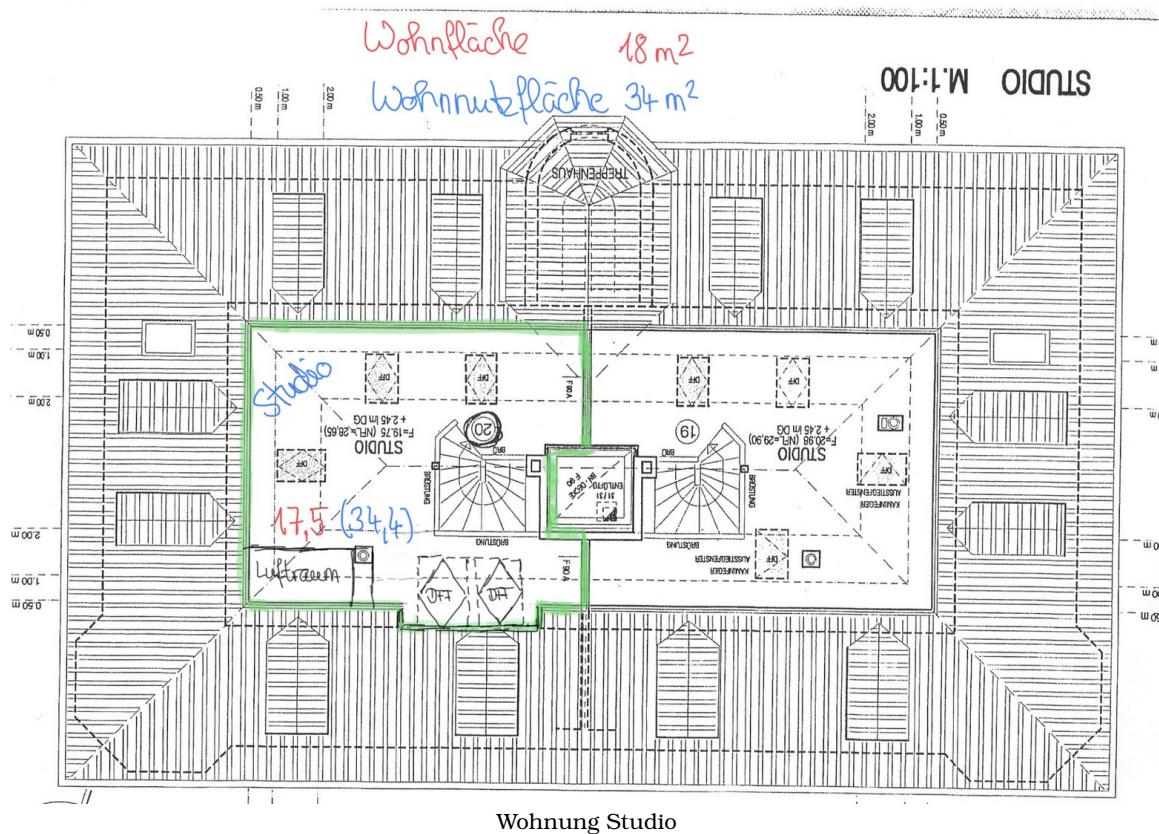
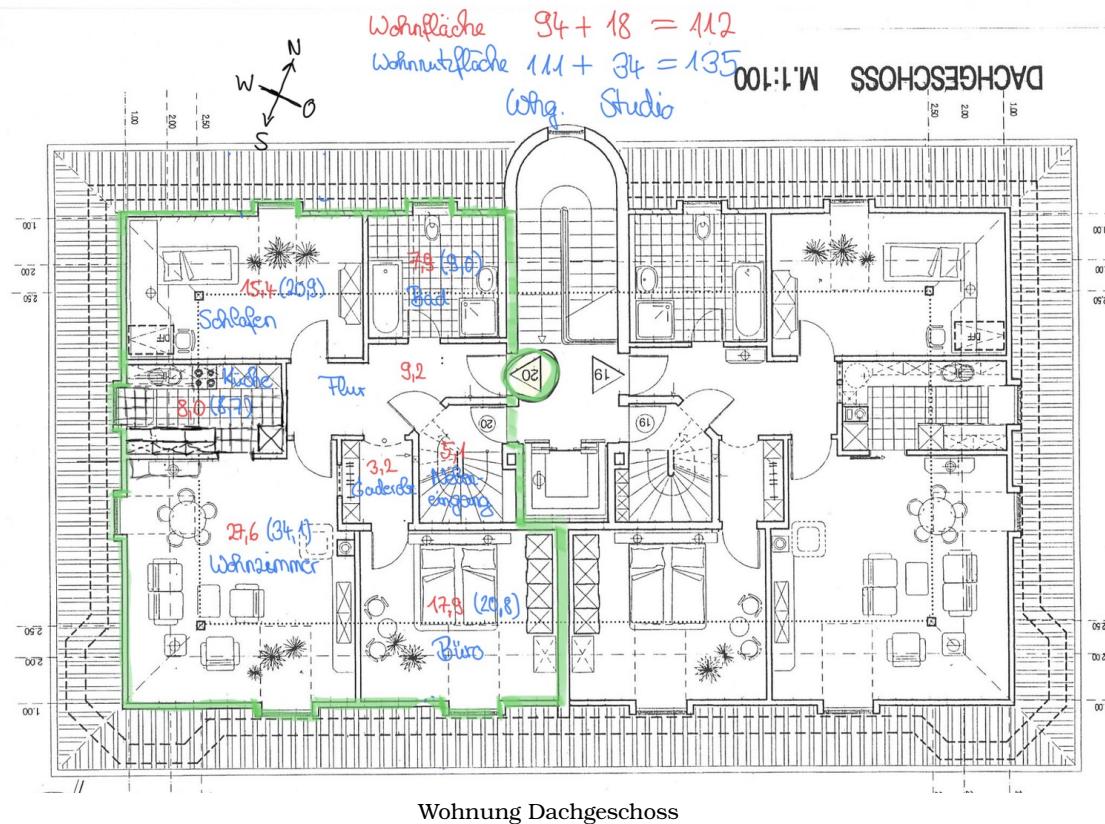
Spaziergang am Inn

Exposé - Galerie

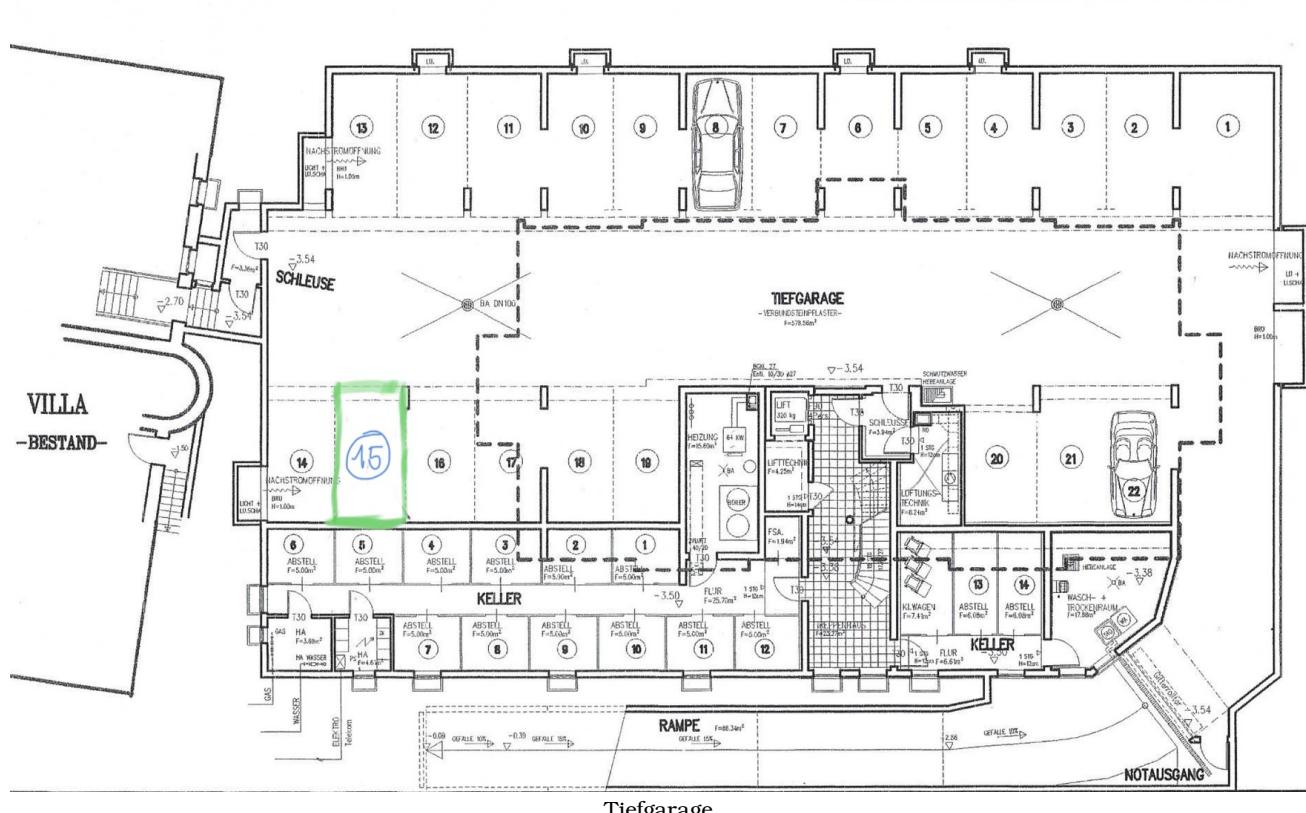
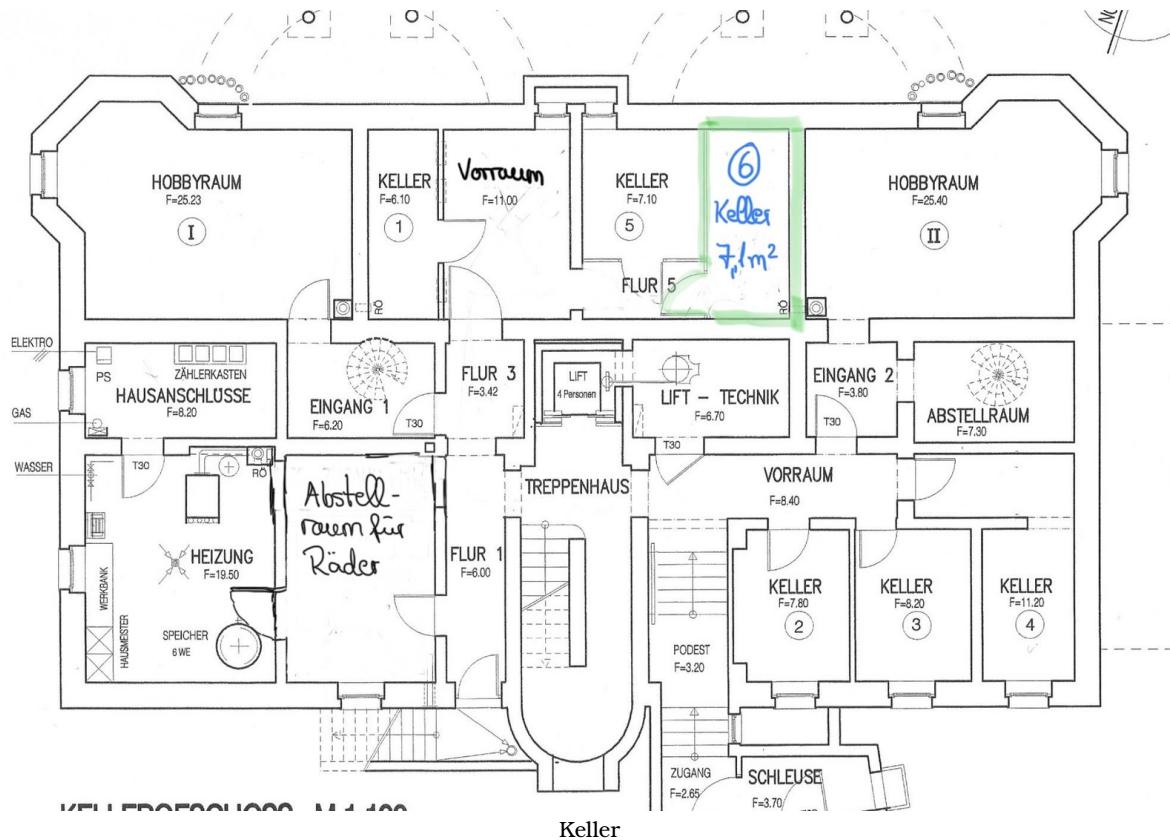


Nachtspaziergang am Inn

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

26.10.2027

Gültig bis

Objektnummer

BY-2017-001506616

Registriernummer ²⁾

1258740

ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Eichkapellenstr. 13 - Villa - ; 84453 Mühldorf

Adresse

Gebäudeteil

2001

Baujahr Gebäude ³⁾

2001, 2001

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

6

Anzahl Wohnungen

882,12 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto
(freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

26.10.2017

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

ista

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

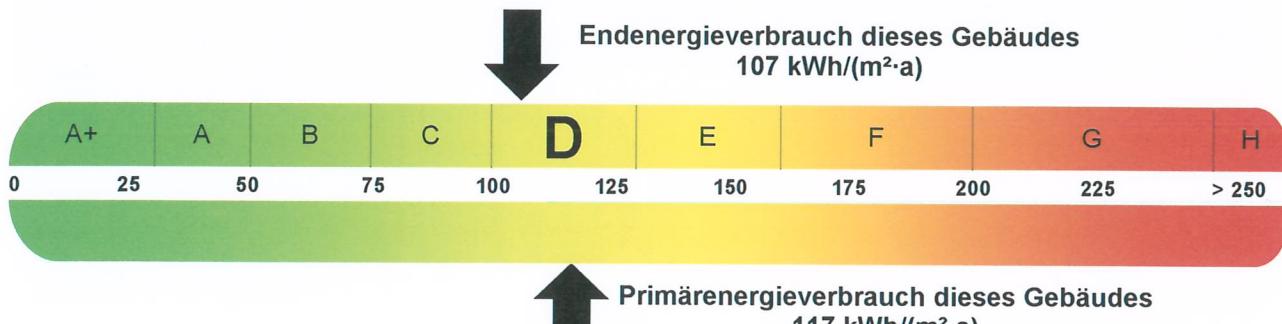
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BY-2017-001506616

Registriernummer ²⁾



Energieverbrauch



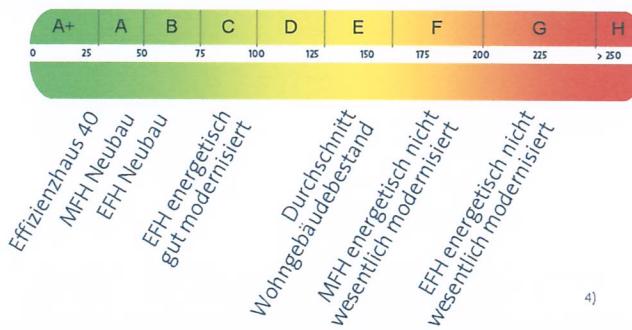
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

107 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis					
01.01.14	31.12.16	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	282.604	37.112	245.492

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energie menge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiedecke sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

ista

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

BY-2017-001506616

Registriernummer²⁾



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)