

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mühldorf

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon – attraktive Kapitalanlage oder neues Zuhause



Objekt-Nr. OM-438522

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.900 €**

Oderstraße 6
84453 Mühldorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Mühldorf am Inn überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, angenehme Helligkeit und einen hohen Wohnkomfort – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Auf ca. 89,7 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen. Das Wohnzimmer bildet den zentralen Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer sorgt für Ruhe und Rückzug, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Die separate Küche bietet ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung – ein echter Pluspunkt im Alltag.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet damit eine solide Grundlage für langfristige Wertstabilität.

Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ✓ Großzügige ca. 89,7 m² Wohnfläche
- ✓ Helle Räume mit guter Aufteilung
- ✓ Südbalkon mit Wohlfühlfaktor
- ✓ Bad mit Badewanne + separates WC
- ✓ Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- ✓ Gepflegte Wohnanlage
- ✓ Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Vermietungssituation:

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet und generiert kontinuierliche Mieteinnahmen. Die monatliche Kaltmiete liegt bei 476,52 € zzgl. 160,00 € Nebenkosten.

Der Mieter ist an einer Fortführung des Mietverhältnisses interessiert, was eine sofortige Einnahmesicherheit für Kapitalanleger bietet. Gleichzeitig besteht für Eigennutzer die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung im Rahmen der gesetzlichen Regelungen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Wichtiger Hinweis

Auf Wunsch des aktuellen Mieters wurden keine Innenaufnahmen veröffentlicht. Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen der Wohnung.

Lage

Lage – Wohnen mit Lebensqualität

Die Wohnung liegt in Mühldorf am Inn – einer gefragten Stadt in Oberbayern mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung, insbesondere durch den Bahnhof mit direkten Verbindungen u. a. nach München, ist der Standort auch für Pendler äußerst attraktiv.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten – befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert: Die Natur rund um den Inn lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein und macht die Lage besonders lebenswert.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	98,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

