

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mühldorf

**Zwei schöne, gepflegte DHH in Mößling mit viel Platz und Garten**



Objekt-Nr. OM-461071

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
Josef Gschlecht

84453 Mühldorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Mietsicherheit	5.550 €
Grundstücksfläche	530,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	11,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Garagen	1
Heizkosten	190 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen nach ausreichend Platz für ihre Familie?

Möchten ländlich und dennoch zentral in Stadtnähe wohnen ?

Hier sind Sie dann goldrichtig!

Es kommen zwei Doppelhaushälften (KG+EG+OG+DG) in Mühldorf-Mößling in einer ländlicheren, aber doch zentralen Lage zur Vermietung.

Es handelt sich hier um das Wohngebäude eines ehem. Bauernhofes.

Haus links wird zum September frei, Haus rechts zum Oktober

Häuser werden jeweils mit eigener Ölheizung beheizt.

Haus links hat mehr Garten.

Haus rechts hat ein Gewächshaus und Holzofen.

Links müsste der Anschluss dafür da sein.

Stellplatz ist viel vorhanden.

Beide Seiten haben einen Kellereingang mit unsanierter Dusche/Waschraum von der Terrasse und vom Haus aus.

Beidseits wurde exakt gleich gebaut.

Es zählen die Angaben also für jede Seite gleich.

Im Keller sind großzügige Lagerräume und der Heizraum.

Das Haus bietet Balkon, Terrasse, Keller, EG, OG, und einen raum im DG, der per Haustreppe zu erreichen ist.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, sauberem Zustand. Dies soll auch so bleiben.

Im DG werden noch Arbeiten erledigt. Der Abstellraum erhält noch einen neuen Vinyl-Boden. Die Arbeiten sind bis zum Einzug fertig.

Bei den Bilder steht um welche Hälfte es sich jeweils handelt.re= rechts.

Li=links.

Bei Bedarf an mehr Platz ist dies evtl. nach Absprache möglich.

Der Balkon und Terrasse werden bis Einzug noch abgeteilt.

Jeweils inkl Garage und Stellplätzen.

## Ausstattung

Die Doppelhaushälfte besitzt KG+EG+OG+DG

Im Eingangs-/Flur-Bereich befindet sich neben dem Gäste-WC ein Platz für die Garderobe und Schuhe.

Die Küche, Ofen und viele Möbel sind enthalten. Weiteres könnte von den Vormietern übernommen werden. Dies könnte dann mit diesen gerne abgeklärt werden.

Das Haus lädt ein, in der großzügigen, offenen Wohnküche zu verweilen. Über die Küche kann nahtlos auf die Terrasse, oder zum Garten übergegangen werden, um zu rasten.

Im ersten Stock ist der Schlafbereich. Hier befindet sich:

1x Elternschlafzimmer,

2x Kinderzimmer

Sowie ein Badezimmer mit Waschtisch und Dusche.

Im Kellergeschoss ist der Heizungsraum, sowie Abstellräume:

Waschmaschinenanschlüssen, separatem Frischwasser und Platz für Wäschetrockner, etc.

Sowie ein Kellerzimmer.

Eine Naturstein-Terrasse und ein großzügiger Garten ist inklusive auf dem jeweils über 530m<sup>2</sup> Grundstück.

Ein Keller mit Abstell- & Hobbyraum ist vorhanden.

Im Dachgeschoss-Studio kann unter dem Sichtdachstuhl gemeinsam entspannt werden.

Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen und Industrie-Vinylboden (Holzoptik), oder hochwertigen Materialien ausgelegt.

In den Garagen wäre der elektr. Anschluss für eine entsprechende E-Auto-Ladestation vorhanden.

Vor beiden Garagen sind je ein Stellplatz

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Habe ich ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gerne persönlich mit folgenden Bewerbungsunterlagen für diese Doppelhaushälften:

-Schufa-Auskunft

- Einkommensnachweis

-Selbstauskunft

Bei einer Anfrage wünsche ich mir vor einer Besichtigung eine Beschreibung mit kurzem Text ihrerseits mit:

Arbeit, Einkommenssituation und kurzer Vorstellung der einziehenden Personen, inkl. Lebenssituation. (auch Haustiere mit Art und Anzahl)

Zukunftsvision in dem Haus.

Ich werde Sie dann zeitnah kontaktieren um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Die Immobilie ist aktuell noch vermietet. Um ihnen die nötige Flexibilität zu geben erfolgt die Anzeige jedoch (Kündigungsfrist) im Voraus.

Gerne melde ich mich anschließend und wir machen eine Besichtigung der Räumlichkeiten.

Hierfür nehme ich mir natürlich gerne ausführlich Zeit.

Vermietung erfolgt ausschließlich an erwerbstätige Personen, oder Rentner.

Gesucht wird ein möglichst langfristiges Mietverhältnis.

Alle Nebenkosten sind direkt mit den Versorgern selbst vertraglich zu vereinbaren. Um Heizöl sollte sich Eigenständig gekümmert werden. Sonstiges wird üblicherweise vom Vermieter 1:1 umgelegt.

Genug handwerkliche Fähigkeiten um das Haus im guten Zustand zu erhalten wären schön.

Alle gemachten Angaben hier hinsichtlich Wohn- und Nutz-Fläche, Stellplätze, Garage, Preis und Ausstattung gelten für jeweils eine der inserierten Hälften!

Wahrscheinlich aufgrund des vielen Platzes für einen Unternehmer sehr interessant.

## **Lage**

Alle nötigen Orte sind kurzfristig erreichbar, durch die zentrale Lage in Mühldorf.

Mößling ist ein Ortsteil von Mühldorf, der etwas ländlicher, am Ortsrand gelegen ist.

In der Region Südostoberbayern, ca 74 KM östlich von München.

Die Mikro-Lage ist zentral in Mößling. Gut angeschlossen, aber ländlicher als Mühldorf. Den Mühldorfer Stadtplatz erreicht man mit einmal abbiegen in ca 2,5KM.

Im näheren Umkreis der Immobilie liegen Bäcker, Sportplatz, Werkstatt, Metzger, eine Bushaltestelle, Autobahnauffahrt und ein Netto Supermarkt mit Imbiss.

Mühldorf liegt an der Bahnstrecke München–Mühldorf und wird von Regionalzügen der Südostbayernbahn regelmäßig bedient.

In wenigen Minuten ist man Fuß-/Radläufig bei sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, sowie bei verschiedenen Buslinien und am Bahnhof.

Mit dem Auto über die A94 benötigt man ca. in 0,5 Stunden bis München-Zentrum, mit dem Zug dauert es je nach Zug ein bisschen länger.

Die Autobahn-Auffahrt ist 1,5KM entfernt.

Der Bahnhof ist ca 2KM entfernt und mit dem Rad erreichbar.

Die viele Freizeitmöglichkeiten Mühldorfs bieten einen willkommenen Ausgleich.

Die Altstadt lädt gerne zum Flanieren ein und der Inn zu ausgedehnten Spaziergängen und/oder Radtouren.

Wählt man die andere Richtung aus Mößling, so kommt man aufs Land, fährt über Kiesstraßen durch Felder und Wiesen.

In Mößling gibt es eine Grund- und Teilmittelschule.

Ein Gymnasium, sowie eine Mittelschule sind in ca 2,5&4,5KM Entfernung.

Die Realschule& FOS kann mit dem Zug kurzläufig erreicht werden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	277,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Haus mit Garagen

# Exposé - Galerie



Außenanlage 1



Haus hinten

# Exposé - Galerie



Außenanlage2



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Haus von Straße



Haus seitlich

# Exposé - Galerie



Haus vorne



Garten1

# Exposé - Galerie



Garten2



Garten mit Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Flur-Nische li



Gäste WC li

# Exposé - Galerie



Flur Eingang li



Flur Treppe EG li



Küche mit Essen li

# Exposé - Galerie



Wohnen li



Essen li

# Exposé - Galerie



Wohnen 1 li



Wohnen 2 li

# Exposé - Galerie



Wohnen 3 li



Wohnen li

# Exposé - Galerie



Kinder1-2 li



Kinder 1-2 li

# Exposé - Galerie



Kinder1-3 li



Eltern 1 li



Eltern 2 li

# Exposé - Galerie



Eltern 3 li



Kind 2-1



Kind 2-1 li

# Exposé - Galerie



Kind 2-2 li



Kind 2-3 li

# Exposé - Galerie



Bad 1 li



Bad 2 li

# Exposé - Galerie



Bad 3 li



Flur Eingang re

# Exposé - Galerie



Eltern 1 re



Eltern 2 re

# Exposé - Galerie



Flur EG re



Essen re

# Exposé - Galerie



Küche re



Wohnen re

# Exposé - Galerie



Kinder 1 re



Kinder 2 re



Bad 1 re

# Exposé - Galerie



Bad 2 re



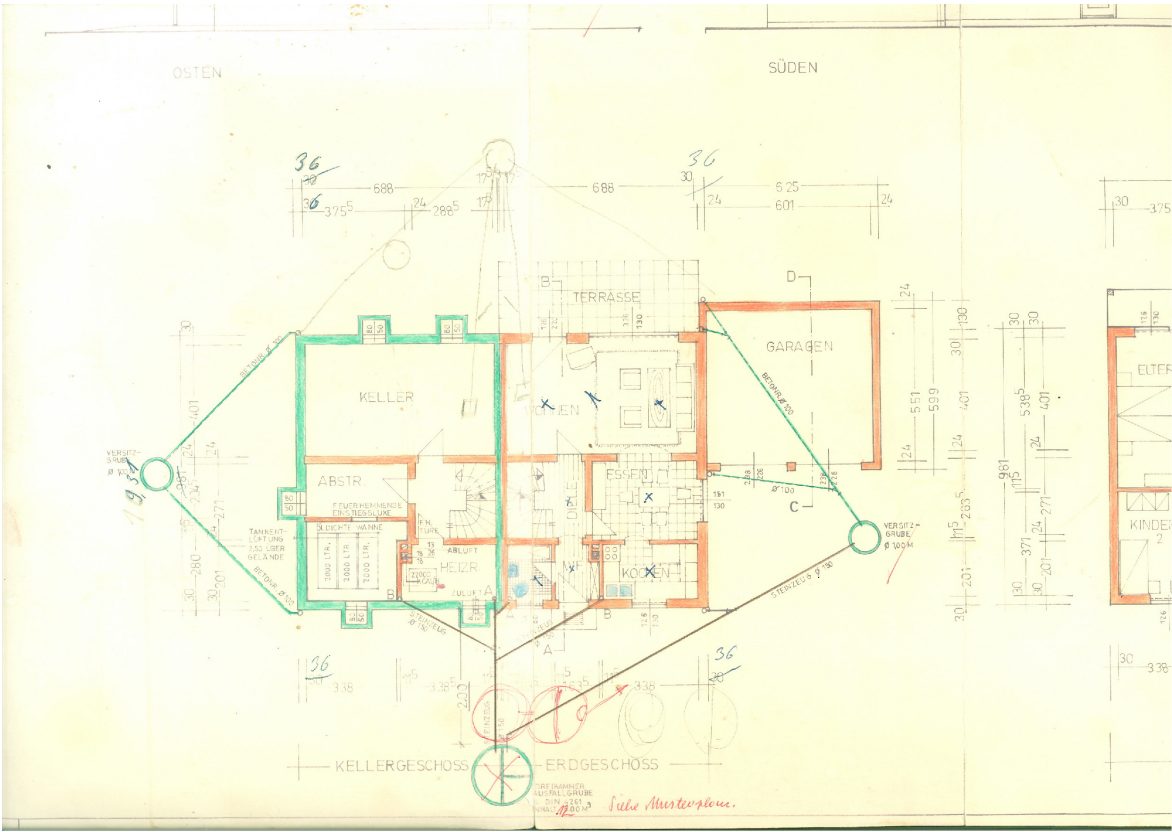
Garage innen

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

