

Töging am Inn

# Zentral gelegene Doppelhaushälfte mit Potenzial und herrlichem Garten

Objektnummer: 24338023

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 559 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24338023
Wohnfläche	ca. 143,87 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	208.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.03.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Die Immobilie

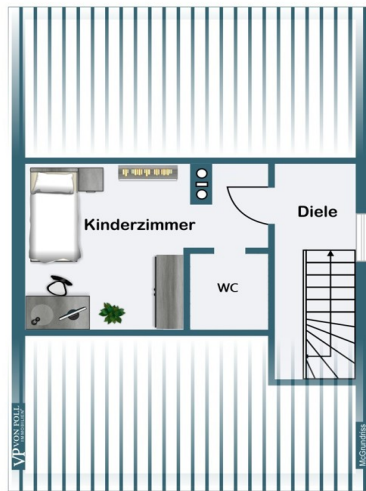


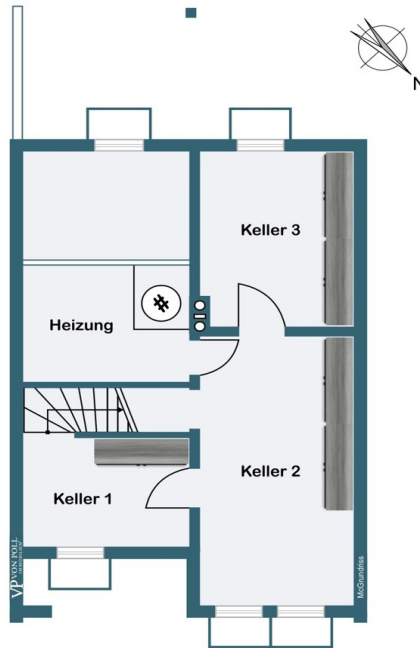
Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Ein erster Eindruck

Zentral gelegene Doppelhaushälfte mit Potenzial und herrlichem Garten Zwischen urbanem Komfort und angenehmer Privatsphäre bietet diese charmante Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Töging am Inn ideale Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Das 1982 erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht auf einem idyllisch eingewachsenen und sonnigen Eckgrundstück. Mit seinem großen Potenzial und der attraktiven Lage bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Sanierung. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und 2 Bäder, besticht das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, eine abgeschlossene Küche, ein kleines Duschbad mit WC sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer. Die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer lassen viel Licht herein und führen auf die überdachte Terrasse, die in den wunderbar nutzbaren Garten übergeht. Die sonnigen Gartenflächen auf der Süd- und Westseite bieten Ihnen den perfekten Rückzugsort, um Privatsphäre inmitten einer zentralen Lage zu genießen. Über die helle Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss, das drei vielseitig nutzbare Zimmer bietet, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ein Badezimmer mit zwei Waschtischen, WC und Duschwanne rundet das Stockwerk ab. Im ausgebauten Dachgeschoss erwartet Sie zusätzlicher Wohnraum, ideal für ein Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum, ergänzt durch ein weiteres WC. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben dem Heizungsraum noch drei Kellerräumen – optimal für Stauraum und funktionale Zwecke. Eine großzügige Einzelgarage rundet das Angebot ab. Die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2000 wird bei der Warmwasserbereitung durch Solarthermie auf dem Dach unterstützt. Die Lage überzeugt durch ihre Kombination aus Zentralität und Ruhe. Fußläufig erreichen Sie bequem einen Supermarkt, Kindergarten, Grund- und Mittelschule und viele andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Haus liegt verkehrsgünstig in Töging am Inn, mit kurzen Wegen nach Mühldorf und Altötting sowie einer schnellen Anbindung an die Autobahn A94 (nur 3 km entfernt). Diese Doppelhaushälfte verbindet stilvolles Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für ein harmonisches Leben im Herzen von Töging am Inn. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Interesse geweckt? Im nächsten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten. Gerne vereinbaren wir im Anschluss dazu einen Besichtigungstermin und entdecken gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause. Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie): <https://tour.ogulo.com/4MHT>

Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Ausstattung und Details

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):  
<https://tour.ogulo.com/4MHT>



Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Alles zum Standort

Töging am Inn – Eine Stadt mit Geschichte und Zukunft Töging am Inn, eine aufstrebende Stadt mit etwa 9.400 Einwohnern, liegt im Westen des oberbayerischen Landkreises Altötting und gehört zum wirtschaftsstarken Bayerischen Chemiedreieck. Dank ihrer zentralen Lage zwischen den Kreisstädten Altötting und Mühldorf am Inn bietet Töging hervorragende Verkehrsanbindungen. Die nahe Autobahn A 94 sowie der örtliche Bahnhof sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit, sowohl für Pendler als auch für Besucher. Die Stadt ist jedoch nicht nur verkehrstechnisch attraktiv, sondern punktet auch mit einem breiten Kultur- und Freizeitangebot. In Töging gibt es zahlreiche Vereine, die von Motorsportfreunden bis hin zu verschiedenen Sportclubs reichen, sowie das große Freibad, das besonders im Sommer viele Menschen anzieht. Kulturell hebt sich die Stadt mit dem Kulturzentrum „Kantine“ hervor, das durch moderne Musicals und Kunstausstellungen beeindruckt. Der „Carl-Orff-Saal“ ist ein weiteres Highlight und bietet hochkarätige Konzerte mit international renommierten Künstlern. Töging ist eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Altötting, der bekannt ist für seine wirtschaftliche Stärke sowie seine kulturelle und landschaftliche Vielfalt. Der Landkreis beherbergt den wichtigsten Wallfahrtsort Bayerns in Altötting und beeindruckt mit der weltberühmten längsten Burg der Welt in Burghausen. Die Region ist durch ihre malerische Lage entlang der Flüsse Inn und Salzach geprägt und bietet eine hohe Lebensqualität. Die üppigen Hügellandschaften und die breite Ebene entlang des Inns laden zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Naturerkundungen ein. Insgesamt gibt es im Landkreis rund 400 Kilometer an Rad- und Wanderwegen, Badeseen und Golfplätze, die ein vielfältiges Freizeitangebot garantieren. Neben der Natur sind es vor allem die bayerische Lebensart und die kulturellen Veranstaltungen, die die Region so lebenswert machen. Die zahlreichen Biergärten, Volksfeste und musikalischen Traditionen tragen zur besonderen Atmosphäre bei. Events wie das Burghäuser Jazz-Festival und die Veranstaltungen auf Schloss Tüßling runden das kulturelle Angebot ab und machen die Region für Einwohner und Besucher gleichermaßen attraktiv. Töging am Inn ist damit ein idealer Wohnort für Menschen, die eine Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer lebendigen Kulturszene schätzen – alles eingebettet in die idyllische Landschaft Oberbayerns.

Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 208.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24338023 - 84513 Töging am Inn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn  
E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)