Töging am Inn

Sanierungsobjekt auf sonnigem, großzügigem Eckgrundstück in attraktiver Lage

Objektnummer: 26437029



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99.07 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 333 m^2

Objektnummer: 26437029 - 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: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Auf einen Blick

Objektnummer	26437029
Wohnfläche	ca. 99.07 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.08.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	383 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Die Immobilie





Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Die Immobilie

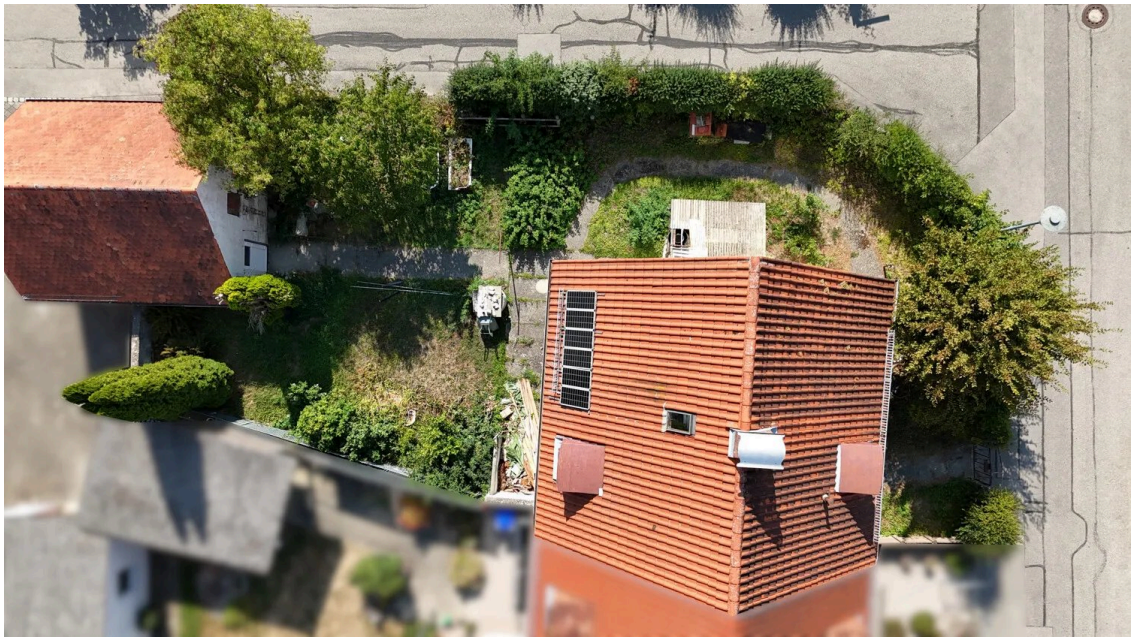




Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Die Immobilie



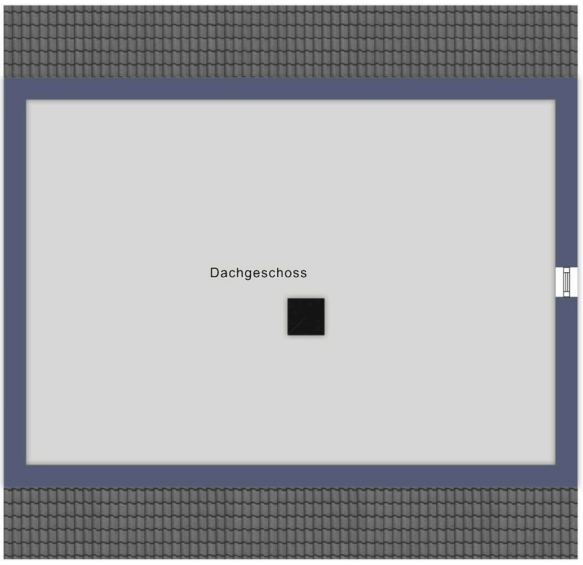


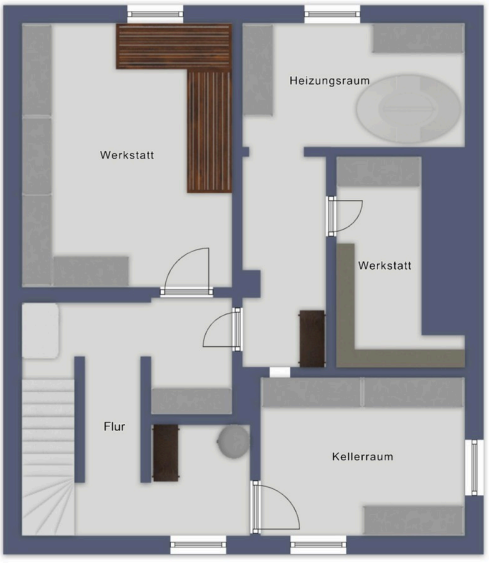
Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Grundrisse






Dachgeschoss


Heizungsraum
Werkstatt
Werkstatt
Flur
Kellerraum



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: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Ein erster Eindruck

Sanierungsobjekt auf sonnigem, großzügigem Eckgrundstück in attraktiver Lage

Sie suchen ein Haus, das Sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können? Dieses sanierungsbedürftige Reiheneckhaus aus dem Baujahr 1955 bietet dafür eine attraktive Grundlage. Auf einem ca. 333 m² großen Eckgrundstück mit nur einem direkten Nachbarn erwarten Sie ca. 99,07 m² Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

Erste Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits begonnen: Teile der Elektrik sowie ein Großteil der Fenster wurden erneuert, einige davon verfügen über elektrische Rollläden. Aktuell ist keine Heizungsanlage verbaut. Für die weitere Sanierung und Fertigstellung sind entsprechende Investitionen, unter anderem in ein zeitgemäßes Heizsystem, einzuplanen. Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, Haustechnik, Ausstattung und Gestaltung individuell umzusetzen.

Besonders hervorzuheben ist das sonnige, großzügige Eckgrundstück mit attraktiver Süd-/Westausrichtung. Die Kombination aus Bestandsimmobilie und Grundstück eröffnet interessante Perspektiven für die individuelle Weiterentwicklung und Nutzung. Etwaige bauliche Entwicklungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten sind im Rahmen der geltenden baurechtlichen Vorgaben zu prüfen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den zentralen Eingangsbereich mit der Treppe ins Obergeschoss. Von hier aus erreichen Sie sowohl den Keller als auch den großzügigen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Von diesem gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den nach Süden und Westen ausgerichteten Garten, der bis in die Abendstunden viel Sonne bietet.

Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer sowie einen Raum, der als Badezimmer vorgesehen ist und individuell ausgebaut werden kann.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird die Etage durch einen weiteren Raum mit vorbereitetem Badezimmeranschluss, der nach eigenen Wünschen fertiggestellt werden kann.

Der Dachboden bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus ist das Haus vollständig unterkellert. Mehrere Kellerräume eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Werkstatt, Hobbyraum oder Lagerfläche.

Die ruhige Wohnlage in Töging am Inn verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Autobahn A94 erreichen Sie in weniger als fünf Minuten und profitieren so von einer schnellen Anbindung in Richtung München, Passau und die umliegenden Städte.

Dieses Reiheneckhaus richtet sich an Käufer, die den Charme einer Bestandsimmobilie schätzen und bereit sind, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Mit seiner guten Raumaufteilung, dem sonnigen Eckgrundstück, der Garage, dem voll unterkellerten Kellergeschoss sowie den bereits begonnenen Modernisierungen bietet die Immobilie hervorragende Voraussetzungen, um ein individuelles Zuhause mit langfristigem Wert zu schaffen.

Der Energiebedarfsausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird nach Fertigstellung ergänzt.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Angebot näher vor. Bitte senden Sie uns hierfür im ersten Schritt eine schriftliche Anfrage über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

https://tour.ogulo.com/QkAn

Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Ausstattung und Details

****Ein gültiger Energieausweis liegt derzeit noch nicht vor. Die Erstellung ist beauftragt; der Energieausweis wird spätestens bei der Besichtigung gemäß § 80 GEG vorgelegt.***

Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Alles zum Standort

Töging am Inn liegt im oberbayerischen Landkreis Altötting und besticht durch seine attraktive Lage entlang des Inns. Die Stadt befindet sich verkehrsgünstig zwischen den Städten Mühldorf am Inn und Altötting und ist durch die nahegelegene Bundesautobahn A94 sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend erschlossen. Dadurch ist Töging sowohl für Pendler als auch für Unternehmen ideal erreichbar.

Die Stadt und ihre Umgebung zeichnen sich durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus. Das Inn-Ufer bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Sport und Erholung im Grünen. Gleichzeitig verfügt Töging über eine solide Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, medizinischer Infrastruktur und kulturellen Angeboten, was den Wohn- und Lebenswert der Stadt deutlich erhöht.

Wirtschaftlich profitiert Töging von seiner Lage in einer dynamischen Region. Die Stadt bietet Zugang zu qualifizierten Arbeitskräften, einem gut ausgebauten Gewerbenetzwerk und vielfältigen Branchen, darunter Industrie, Handwerk und Dienstleistung. Die Kombination aus optimaler Verkehrsanbindung, naturnahen Freiräumen, stabiler Infrastruktur und wirtschaftlicher Attraktivität macht Töging am Inn zu einem attraktiven Standort für Unternehmen, Familien und Investoren gleichermaßen.

Darüber hinaus ermöglicht die Lage am Inn nicht nur landschaftliche Reize, sondern auch touristisches Potenzial. Die Region rund um Töging bietet kulturelle Sehenswürdigkeiten, regionale Veranstaltungen und Ausflugsziele, die das Leben hier abwechslungsreich gestalten. Insgesamt verbindet Töging am Inn wirtschaftliche Chancen, naturnahe Lebensqualität und gute Infrastruktur zu einem Standort mit hohem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Sonstige Angaben

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: 26437029 - 84513 Töging am Inn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn
Tel.: +49 8631 - 99 00 290
E-Mail: muehldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com