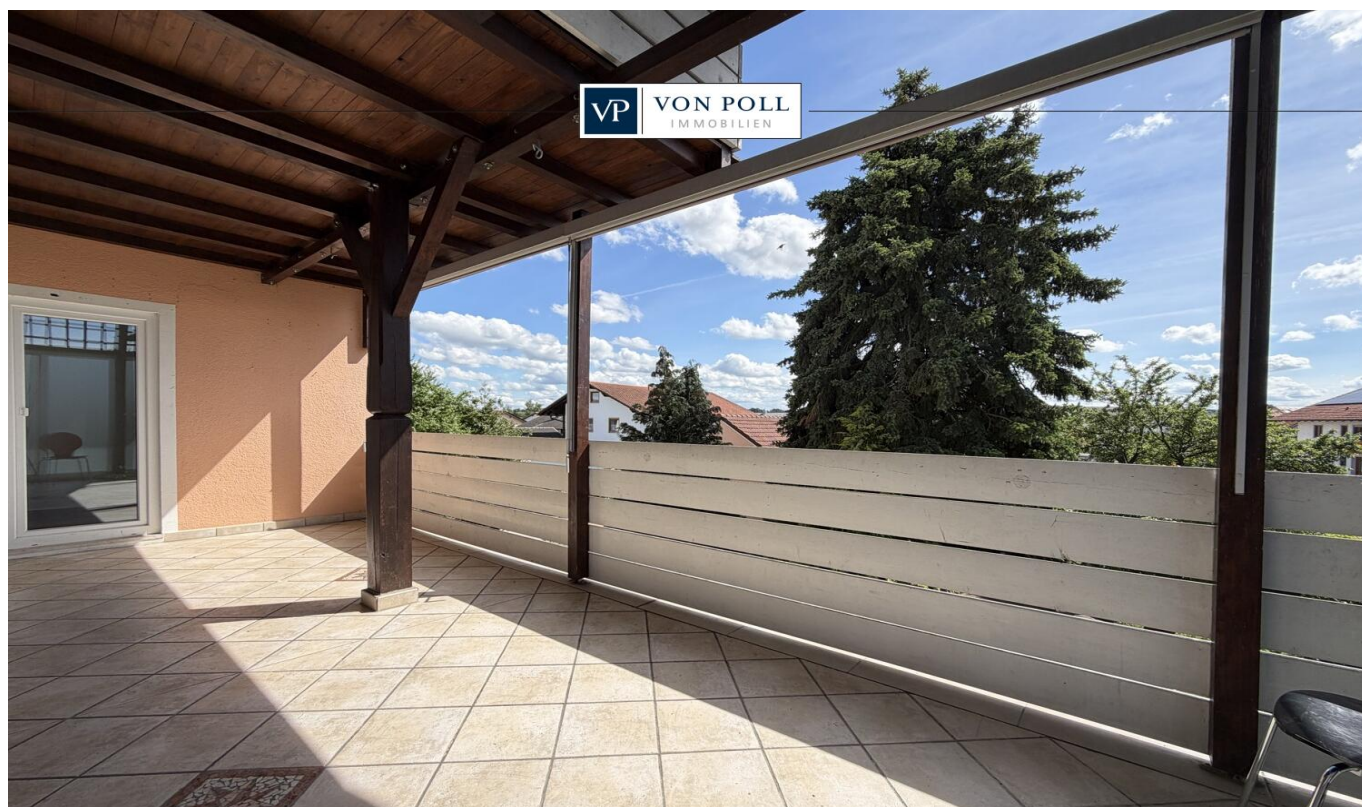


Teising

# Modernes Wohnen auf einer ganzen Etage – Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in Teising

Objektnummer: 26437020



KAUFPREIS: 382.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

**Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26437020</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>382.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 142 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2016</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1975</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 7500 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	74.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising

## 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: 26437020 - 84576 Teising**

## Ein erster Eindruck

**Modernes Wohnen auf einer ganzen Etage – Großzügige 5-Zimmer-Wohnung in Teising**

Diese charmante 4–5-Zimmer-Etagenwohnung in absolut verkehrsgünstiger Lage von Teising erstreckt sich über die gesamte erste Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten. Hier genießen Sie ein besonderes Maß an Privatsphäre, großzügiges Wohnen und ein stilvolles Zuhause mit viel Raum zum Wohlfühlen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großer, einladender Flur, von dem aus sämtliche Räume sowie die sonnige Loggia harmonisch erreichbar sind. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen, ca. 18 m<sup>2</sup> großen Süd-Loggia. Dieser besondere Bereich vereint Helligkeit, Offenheit und Gemütlichkeit auf wunderschöne Weise und lädt dazu ein, sonnige Stunden zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die außergewöhnlich große Loggia wird schnell zum Lieblingsplatz – ein Ort voller Ruhe und Lebensqualität.

Das angrenzende Esszimmer verbindet die Räume auf charmante Weise und schafft eine warme, kommunikative Atmosphäre für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Arbeitszimmer sowie zwei gemütliche Schlafzimmer.

Ein weiteres Highlight ist das großzügige, modern gestaltete Badezimmer mit eleganter Eckbadewanne, komfortabler Dusche und praktischem Waschmaschinenanschluss. Das separate WC sorgt zusätzlich für angenehmen Wohnkomfort. Auch die hochwertige Einbauküche mit praktischer Schiebetüre überzeugt durch Funktionalität und ein angenehmes Raumgefühl – perfekt für genussvolle Kochabende.

Die im Jahr 1975 erbaute Wohnanlage wurde 2016 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem gepflegten und modernen Zustand. Ein Kellerabstellraum sowie zwei PKW-Stellplätze (zzgl. je 7.500 € pro Stellplatz) runden dieses attraktive Angebot ideal ab.

Dank der zentralen Lage profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und vielen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Hier wohnen Sie komfortabel, großzügig und mit einem ganz besonderen Gefühl von Zuhause.

**Überzeugen Sie sich gerne vom Charm dieser Wohnung und der erstklassigen Lage und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns.**

**Im ersten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (über das Immobilienportal, unsere Homepage oder per E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.**

**Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

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

**<https://tour.ogulo.com/i0st>**

**Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Teising überzeugt durch ihre angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und hervorragender Verkehrsanbindung. Eingebettet in die reizvolle Landschaft Oberbayerns genießen Sie hier eine hohe Lebensqualität mit viel Erholung und gleichzeitig kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders attraktiv ist die zentrale Lage zwischen Altötting und Mühldorf am Inn. Beide Städte sind in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar und bieten ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Schulen sowie kulturellen und beruflichen Möglichkeiten. Dadurch eignet sich Teising ideal für Berufspendler, Familien und alle, die die Vorteile einer ruhigen Wohnlage mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich äußerst komfortabel: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die gute Anbindung an das regionale Straßennetz gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte sowie Richtung München, Passau oder Salzburg. Gleichzeitig laden zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die umliegende Natur zu erholsamen Freizeitaktivitäten ein.

Teising verbindet charmantes, entspanntes Wohnen mit einer zentralen Lage im Herzen des oberbayerischen Chemiedreiecks – ein Wohnort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise vereint.

**Objektnummer: 26437020 - 84576 Teising**

## Weitere Informationen

**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: 26437020 - 84576 Teising**

## **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](mailto:muehldorf@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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