

Töging am Inn

# Viel Raum für Ihre Wohnideen – großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage

*VP azonosító: 26437034*



**VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 195,75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 724 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 26437034                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 195,75 m <sup>2</sup>                        |
| Teto formája          | Nyeregteto                                       |
| Szobák                | 6                                                |
| Hálósobák             | 5                                                |
| Fürdoszobák           | 2                                                |
| Építés éve            | 1966                                             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 795.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított                                                            |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.05.2028    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 76.50 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1966                |

**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Az ingatlan



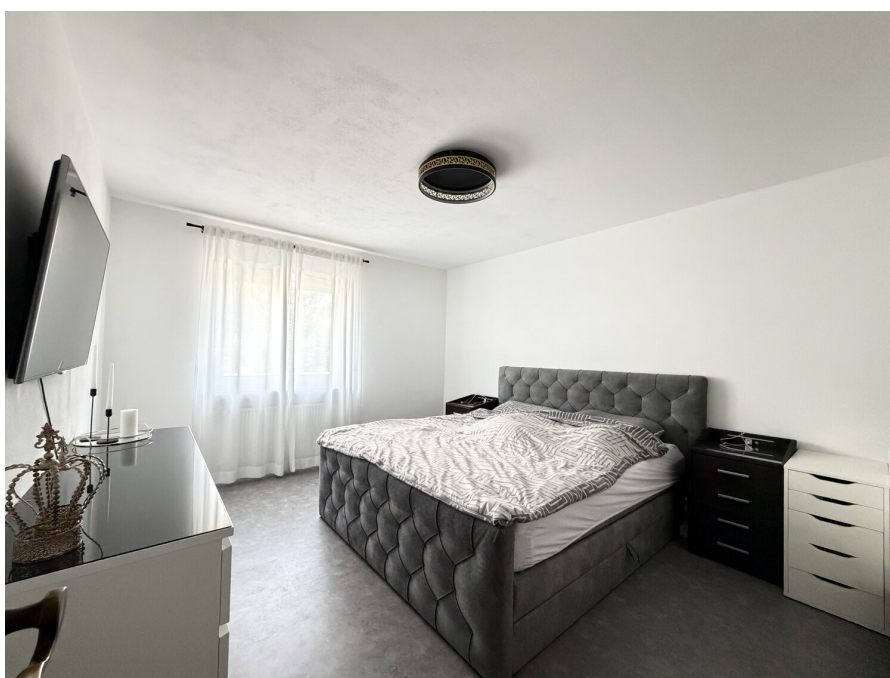
**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## **Az ingatlan**



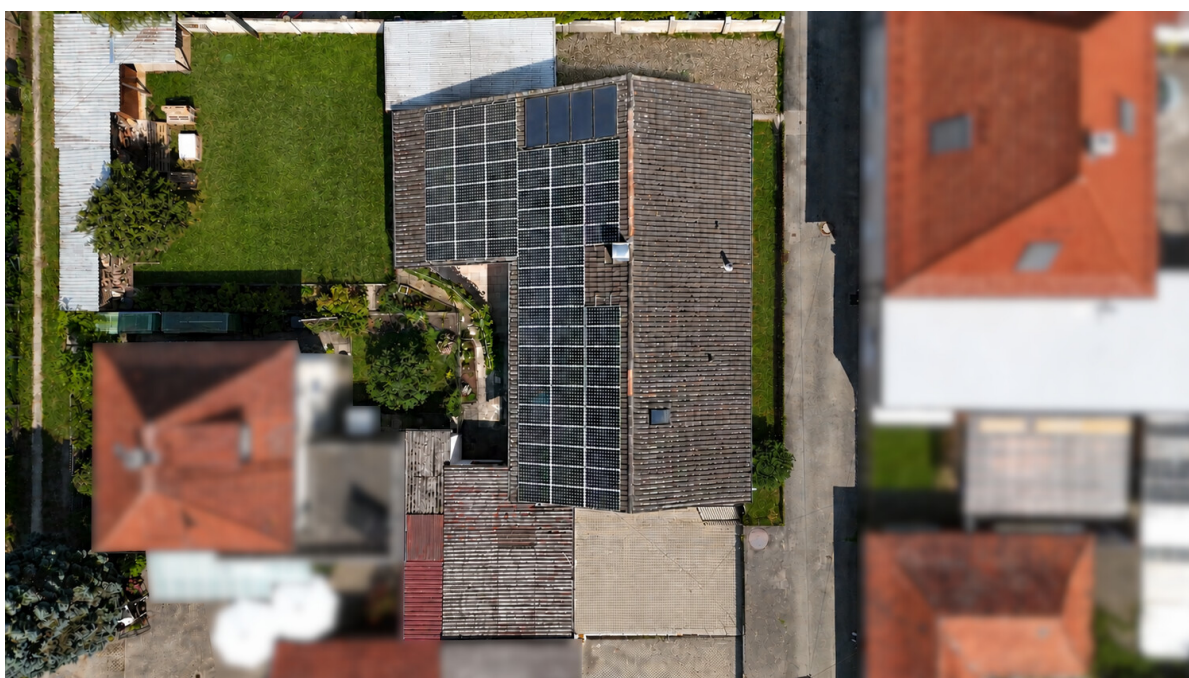
**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

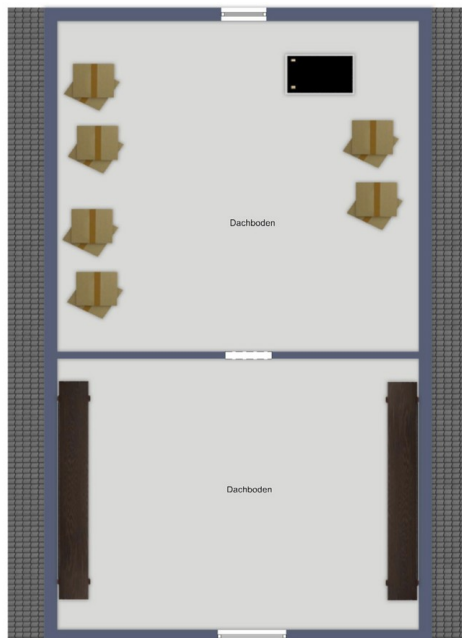
## Az ingatlan



**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Az elso benyomás

**Viel Raum für Ihre Wohnideen – großzügiges Zweifamilienhaus mit großem Garten und Doppelgarage**

Dieses vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus in Töging am Inn bietet großzügige Platzverhältnisse und flexible Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ob zur Vermietung von zwei separaten Wohneinheiten, als Zuhause für mehrere Generationen oder zur großzügigen Eigennutzung – die Immobilie lässt sich individuell nutzen. Das 1966 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit sechs Zimmern auf einem ca. 724 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Modernisierungen vorgenommen. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Ölheizung, ergänzt durch eine leistungsfähige Photovoltaikanlage zur Erzeugung eigener Solarenergie.

Bereits bei der Ankunft überzeugen die großzügige Einfahrt und das umfangreiche Platzangebot rund um das Haus. Eine Doppelgarage, ein zusätzlicher Carport, Lagerflächen sowie ein Schuppen bieten reichlich Abstellmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Westen ausgerichtete Garten mit Terrasse. Dank der Westausrichtung genießen Sie hier die Sonne bis in die Abendstunden – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Über das zentrale Treppenhaus werden die beiden Wohnebenen erschlossen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit direktem Übergang in die Küche. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Ein geräumiges Badezimmer mit bodentiefer Dusche und modernen Deckenleuchten sowie ein separates Gäste-WC vervollständigen das Raumangebot. Sämtliche Räume sind über einen langen Flur erreichbar und funktional miteinander verbunden.

Das Obergeschoss verfügt über eine vergleichbare Raumaufteilung und bietet ebenfalls viel Raum für individuelle Wohnideen. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Balkon, der sich über mehrere Seiten des Hauses erstreckt und von verschiedenen Zimmern aus zugänglich ist. Durch die ähnliche Aufteilung der beiden Wohnebenen eignet sich das Haus hervorragend für zwei Parteien oder mehrere Generationen. Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Staufläche. Im Kellergeschoss stehen drei individuell nutzbare Räume zur Verfügung, beispielsweise als Lager-, Vorrats- oder Hobbyflächen. Darüber hinaus befinden sich hier der Heizungsraum sowie der separate Tankraum.

**Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Autobahn ist in nur wenigen Minuten**

erreichbar und ermöglicht insbesondere Berufspendlern kurze Wege und eine komfortable Anbindung an die umliegende Region.

Insgesamt vereint dieses Zweifamilienhaus großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, einen sonnigen Westgarten, umfangreiche Nebenflächen, eine leistungsfähige Photovoltaikanlage und eine gute Verkehrsanbindung – eine interessante Immobilie für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Überzeugen Sie sich selbst – gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vor. Bitte senden Sie uns hierfür 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/6FSn>

**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26437034 - 84513 Töging am Inn**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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