

ZFH mit einer möglichen weiteren Bebauung

Erhartinger Straße 115, 84513 Töging am Inn

Zimmer 6

Dachspeicher ausbaubar

Wohnfläche: ca. 170 m²

Grundstück 883 m²

Kellerabteile u. Gemeinschaftsräume

Baujahr 1959

Erweiterung Gebäude 1966

Erweiterung Garage u. Freip 1989

Wintergarten 2000

Komplettrenovierung 2023

Bezug ab ab sofort

Energieverbrauch 241,4 KWh/(m² a)

Heizungsart: Holzpellets, Bj. 2023,

Gültig bis 21.11.2033

Kaufpreis 550.000 €

zzgl. 2,88 % inkl. MwSt. Provision



PALM IMMOBILIEN
Hauptstrasse 50, 84513 Töging

Tel.: 0 86 31 / 18 48 48

Mobil: 0160 / 978 222 00

E-Mail: mail@palm-immo.de

Internet: www.palm-immo.de

Lage / Töging am Inn

Töging am Inn ist eine sympathische Stadt im Landkreis Altötting mit rund 9.500 Einwohnern. Der Ort verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer günstigen Anbindung an die A94, die B299 sowie die Bahnverbindung Richtung München. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Pendler als auch für alle, die zentrumsnah und dennoch in angenehmer Umgebung wohnen möchten.

Auch in der Freizeit hat Töging einiges zu bieten. Das Freibad Hubmühle, zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen sowie ein aktives Vereins- und Veranstaltungsleben sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Gerade die gelungene Mischung aus guter Erreichbarkeit, kurzen Wegen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Töging am Inn zu einem attraktiven Wohnstandort.

Objekttext

Zum Verkauf steht ein freistehendes Zweifamilienhaus in solider Massivbauweise mit viel Potenzial und einem sehr ordentlichen Gesamtbild. Die beiden Wohnungen waren bis vor Kurzem vermietet, sodass sich die Immobilie sowohl für die eigene Nutzung als auch für eine Vermietung oder eine Kombination aus beidem gut eignet. Das Haus wurde laufend instand gehalten und in wesentlichen Bereichen bereits modernisiert. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders positiv ist, dass bereits viele wichtige Arbeiten ausgeführt wurden. In den vergangenen Jahren wurden unter anderem Fenster, Türen, teilweise Badezimmer, Bodenbeläge, Putzarbeiten sowie die gesamte Heiztechnik und Elektrik erneuert oder überarbeitet. Im Jahr 2023 wurde zudem eine neue Pelletzentralheizung mit Pufferspeicher und Solarunterstützung eingebaut. Dadurch bietet die Immobilie eine solide Grundlage für Käufer, die ein gepflegtes Haus mit überschaubarem Modernisierungsbedarf suchen.

Zusätzlich eröffnet das Grundstück weiteres Entwicklungspotenzial. Auch zusätzliche Stellplätze erscheinen grundsätzlich möglich. Maßgeblich bleibt hierbei selbstverständlich die Prüfung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden. Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit guter Substanz, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und interessanter Perspektive.

Aufstellung der Renovierungen / Modernisierungen

- | | |
|------|--|
| 1990 | Kernsanierung:
Fenster, Türen neu EG und 1. OG; Estrich 1. OG neu; Böden neu; Elektrik 1. OG neu incl. Unterverteilung; Bad 1. OG und EG neu;
Wasser, Abwasser, Heizung (Öl) neu |
| 2000 | Erweiterung Wintergarten Erdgeschoss; WDVS Vollwärmeschutz Außenwände |
| 2009 | Fenster Westseite Kunststoff EG und 1. OG (Abstellraum) |
| 2020 | Haustüre neu Hörmann (Einbruchsicher) |
| 2022 | Nebeneingangstür Keller neu |
| 2023 | Kernsamerung EG und Haus:
Böden EG neu; Einbauküche neu; Elektrik EG neu incl. Unterverteilung; Putzarbeiten EG alle Räume neu; Bad Teilsanierung, Wasch-
becken, WC, Duschwand; Elektrik alle Kellerabteile neu und Allgemeinzähler neu, Elektrik Garagen neu; Kaminsanierung Edelstahl
für Pelletsheizung neu; Kaminsanierung Dach, verputzt und Kupfer neu; Außen Kellertreppe Überdachung neu; Heizungsanlage
Fa. ETA Pelletsheizung neu incl. 1000 l ; Pufferspeicher mit 12 m² Solarunterstützung CO² neutrale Heizung |
| 2024 | 2 Dachfenster Speicher erneuert |
| 2025 | Balkon Edelstahl Glas Geländer erneuert |



EG - Küche, Wohnzimmer u. Flur



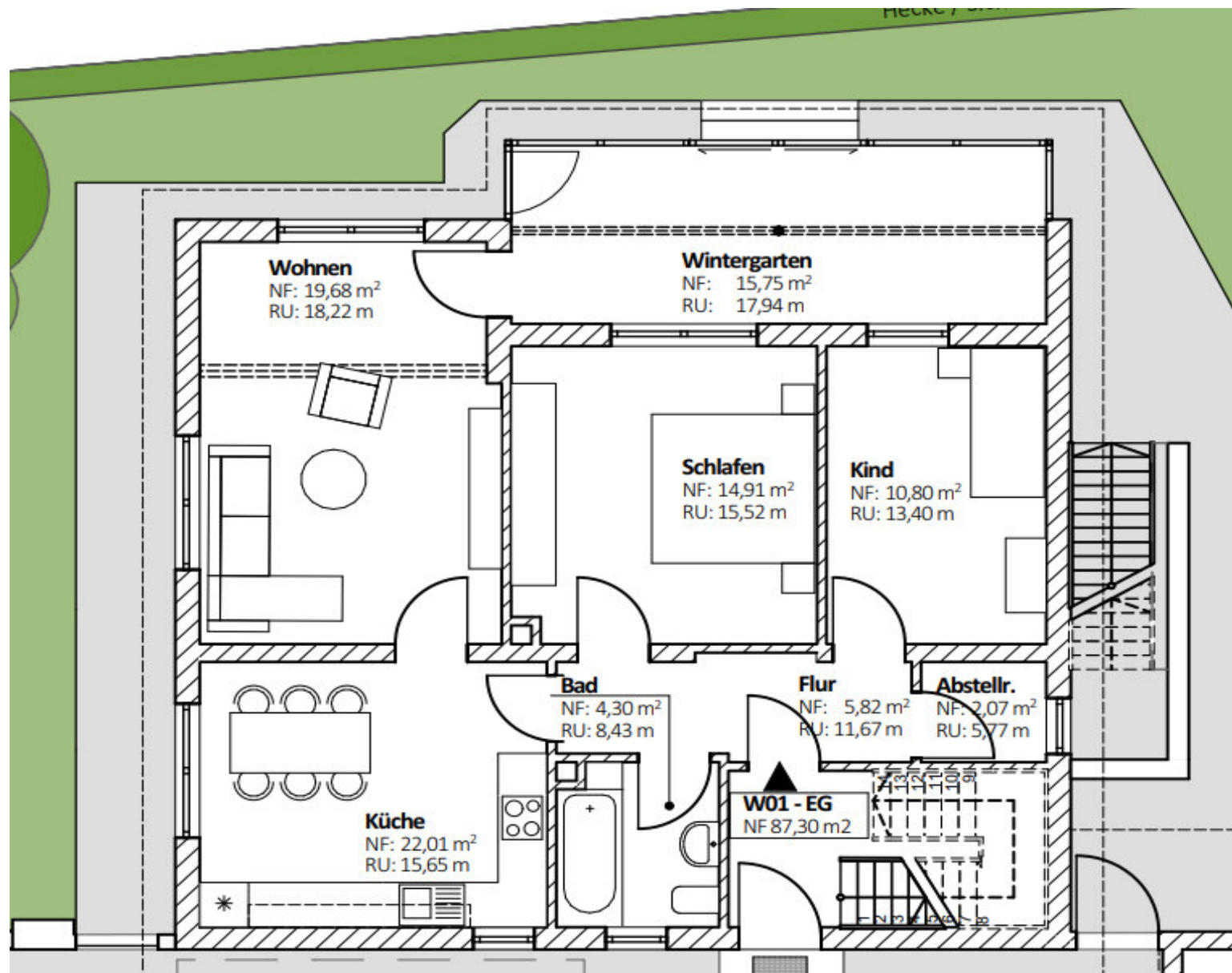
EG - Bad, Schlafzi- u. Kinderzimmer



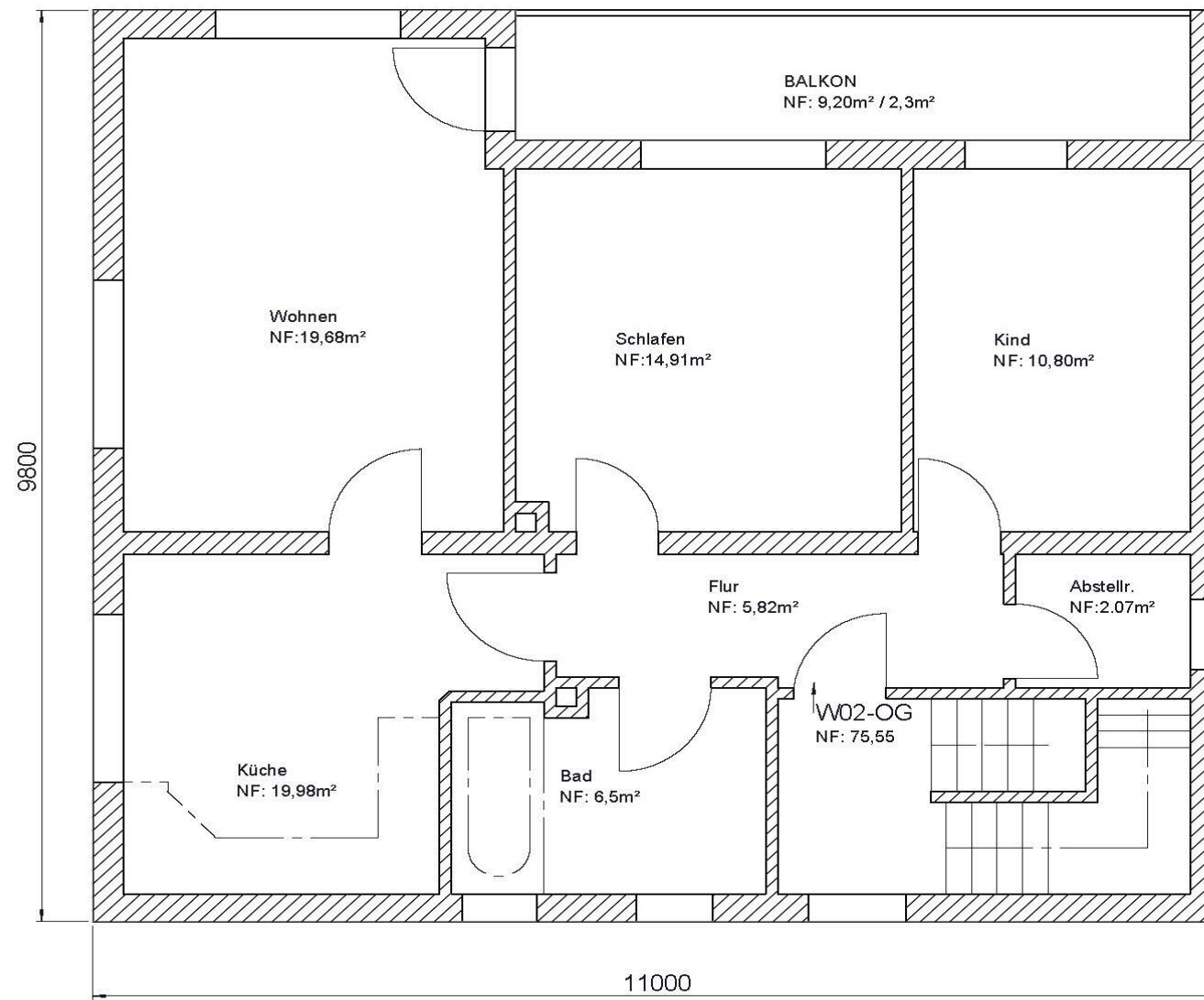




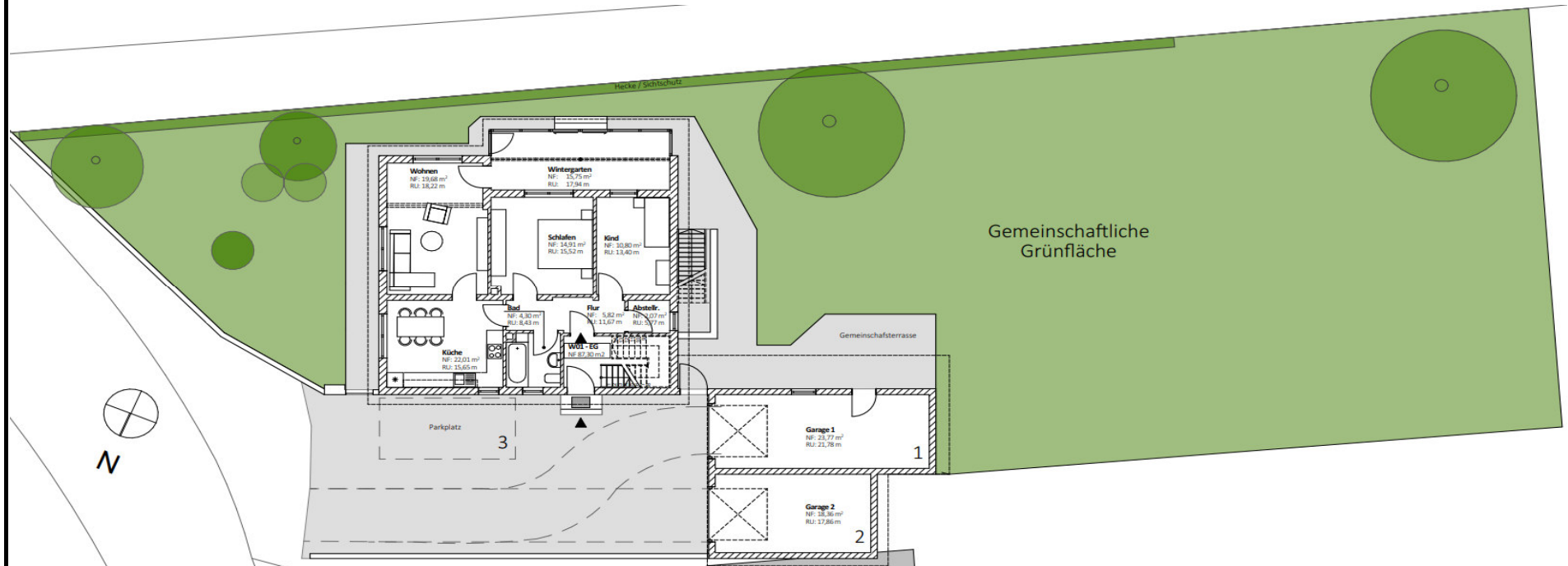
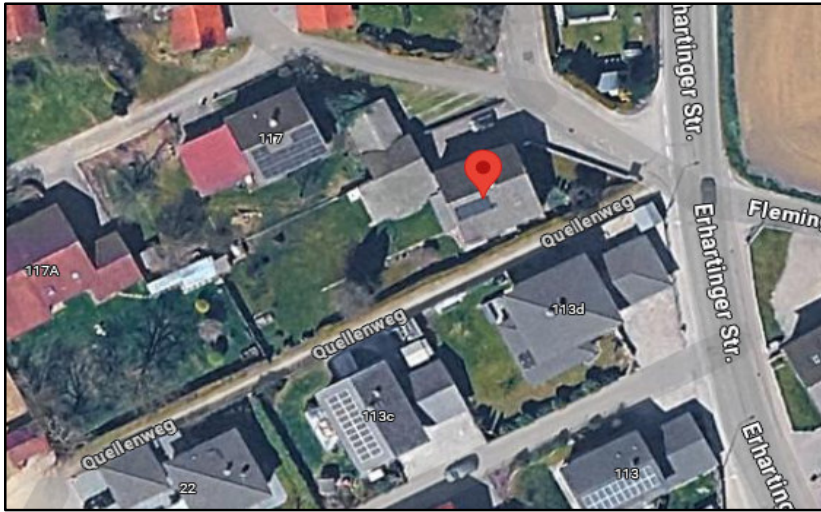
Untergeschoss u.
Speicher



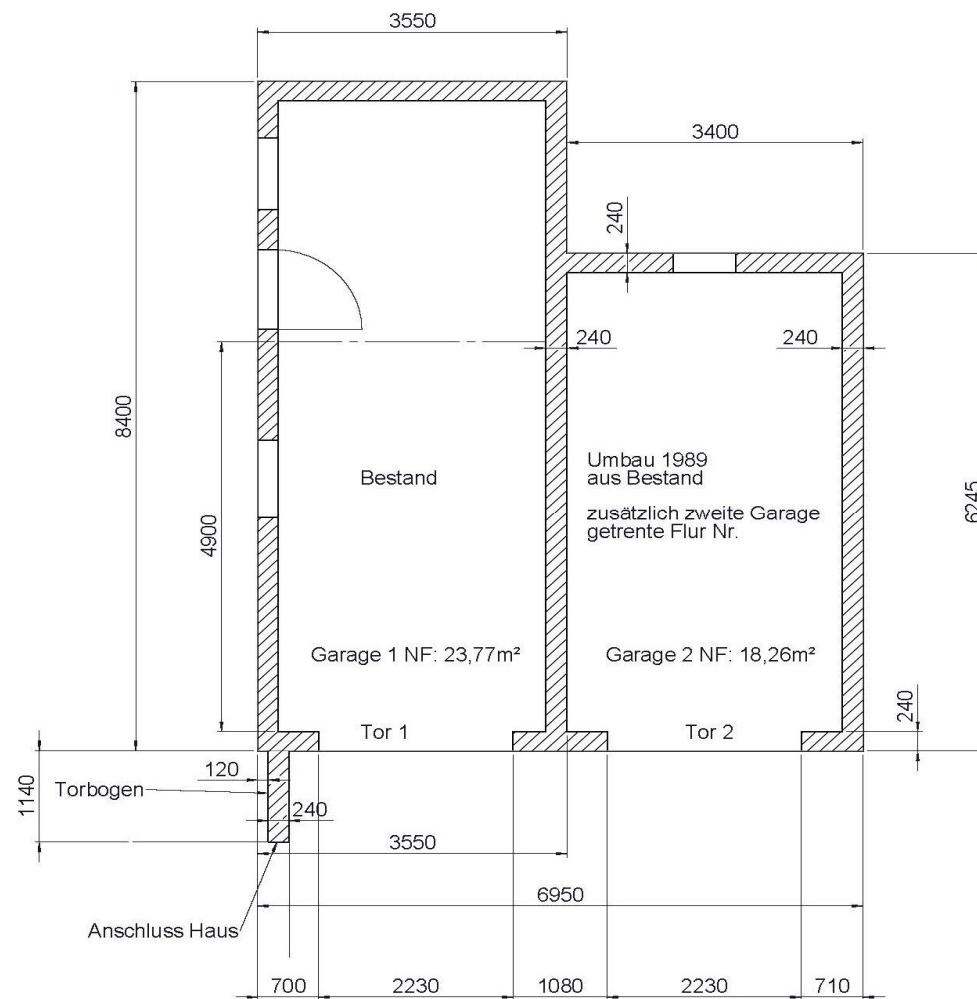
EG - Grundriss



1.OG - Grundriss



EG - Grundstück, Lageplan



Garagen