

ZFH: 2 separate Wohnung mit großem Garten

Schweppermannstr. 15, 84513 Töging am Inn

Zimmer 2 x 4 Zi. + Kü.

Dachspeicher ausbaubar

Wohnfläche: ca. 202,23 m²

Grundstück 893 m²

Vollunterkellert u. div. Nebengebäude, 2 Garagen

Bj. / Aufstockung-Renov. 1939 / 1988

Nebengebäude 1964-1992

PV-Anlage 15.11.2011 10,32 kWp

Einnahmen 2024 p.a. 3.195 €

KP zzgl. 6.000 €

Bezug ab ab sofort

Energieverbrauch 308,2 kWh/(m² a)

Heizungsart: Heizöl, Erdgas

Gültig bis 16.10.2035

Kaufpreis ohne PV-Anlage 400.000 €

zzgl. 3,57 % 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



Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt, erfolgen jedoch ohne Gewähr. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird nicht übernommen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

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

Das Haus verfügt über zwei Wohneinheiten und bietet dadurch viele Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für zwei Familien, Wohnen und Arbeiten oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ist über die Nordseite des Hauses erreichbar. Neben einem Gäste-WC verfügt die Wohnung über ein Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken und Fenster. Ein Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer bzw. Kaminzimmer bilden den zentralen Wohnbereich. Wohnzimmer und Esszimmer könnten bei Bedarf wieder miteinander verbunden werden, wodurch ein besonders großzügiger Wohn- und Essbereich entstehen würde. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Beheizt wird die Wohnung über eine eigene Ölzentralheizung.

Der Zugang zur Wohnung im 1. Obergeschoss erfolgt über den südlich gelegenen Hauseingang. Zusätzlich ist die Wohnung auch über eine Außentreppe auf der Nordseite erreichbar, die zum Balkon beim Büro führt. Die dortige Balkontür ist abschließbar und kann somit als weiterer Zugang genutzt werden. Vom Wohnzimmer wurde ein Raum abgetrennt, der aktuell als Büro genutzt wird und somit ein zusätzliches Zimmer bietet. Die Küche mit Essbereich verfügt neben der Fensterfront über eine kleine Speisekammer. Zwei Balkone bieten die Möglichkeit, die Sonne sowohl auf der Südseite als auch auf dem Nord-West-Balkon zu genießen. Zusätzlich stehen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Über eine Zugleiter erreicht man das nicht ausgebaute Dachgeschoss. Diese Wohnung wird über eine Gasheizung versorgt.

Das Haus ist voll unterkellert; der Keller ist über eine Außentreppe erreichbar. Ein Grundriss des Kellers liegt derzeit leider nicht vor.

Abgerundet wird das Anwesen durch zwei Einzelgaragen, mehrere praktische Schuppen sowie einen vorhandenen Räucherofen. Dadurch bietet das Haus neben den beiden Wohneinheiten auch reichlich Nutz- und Abstellfläche im Außenbereich.

Modernisierung:

Fenster 1991 (fast alle), Leitungen für Wasser, Strom 1988, Gasheizung 2020, Bäder EG ca. 1990.





Südseite -Garage - Nordanischt - Garten

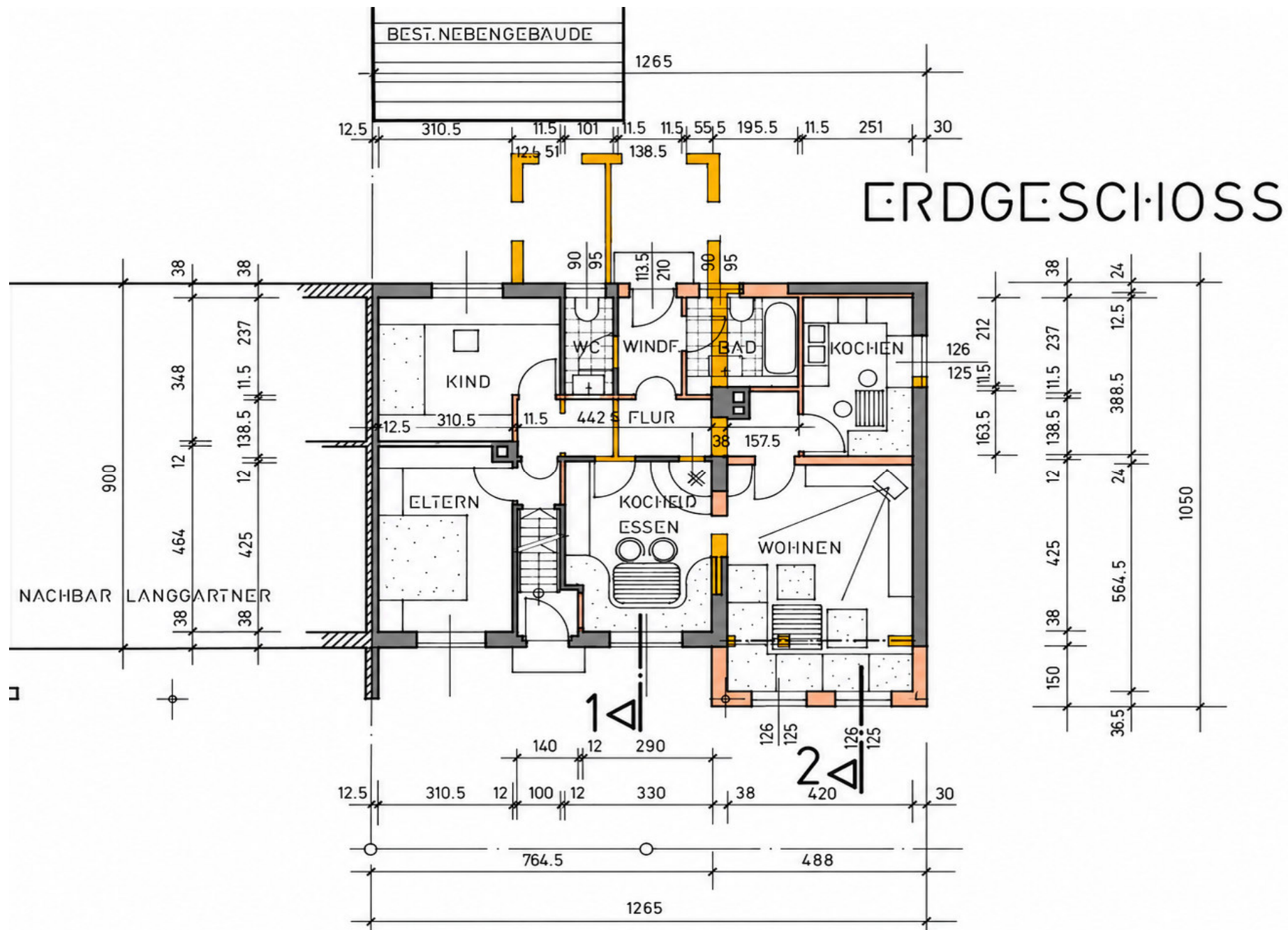




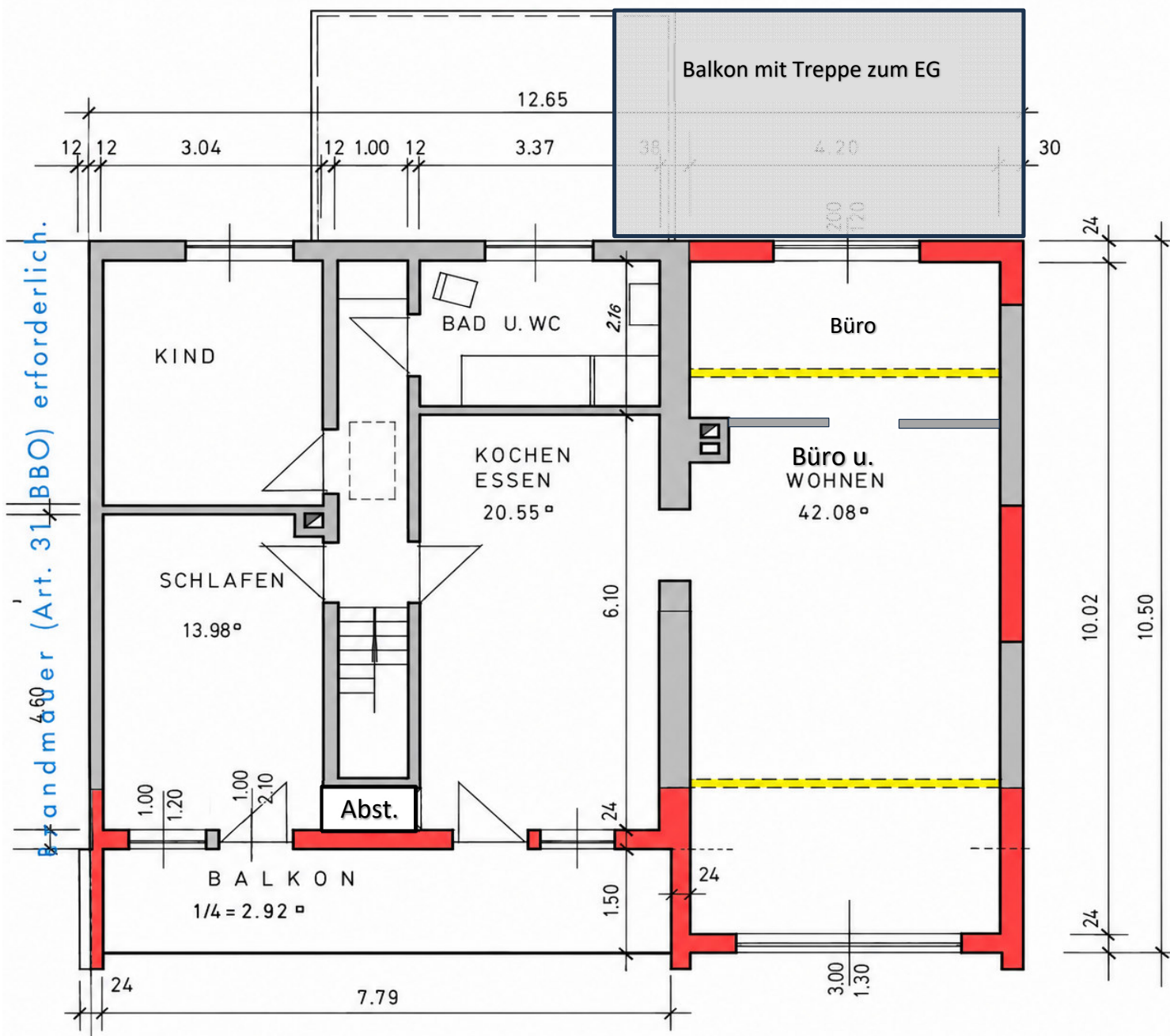
1.OG Küche/Esszimmer, Büro u. Wohnzimmer



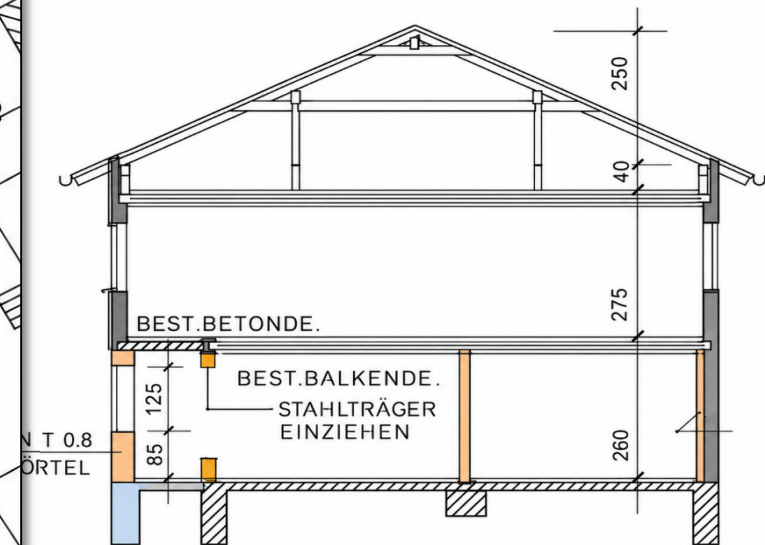
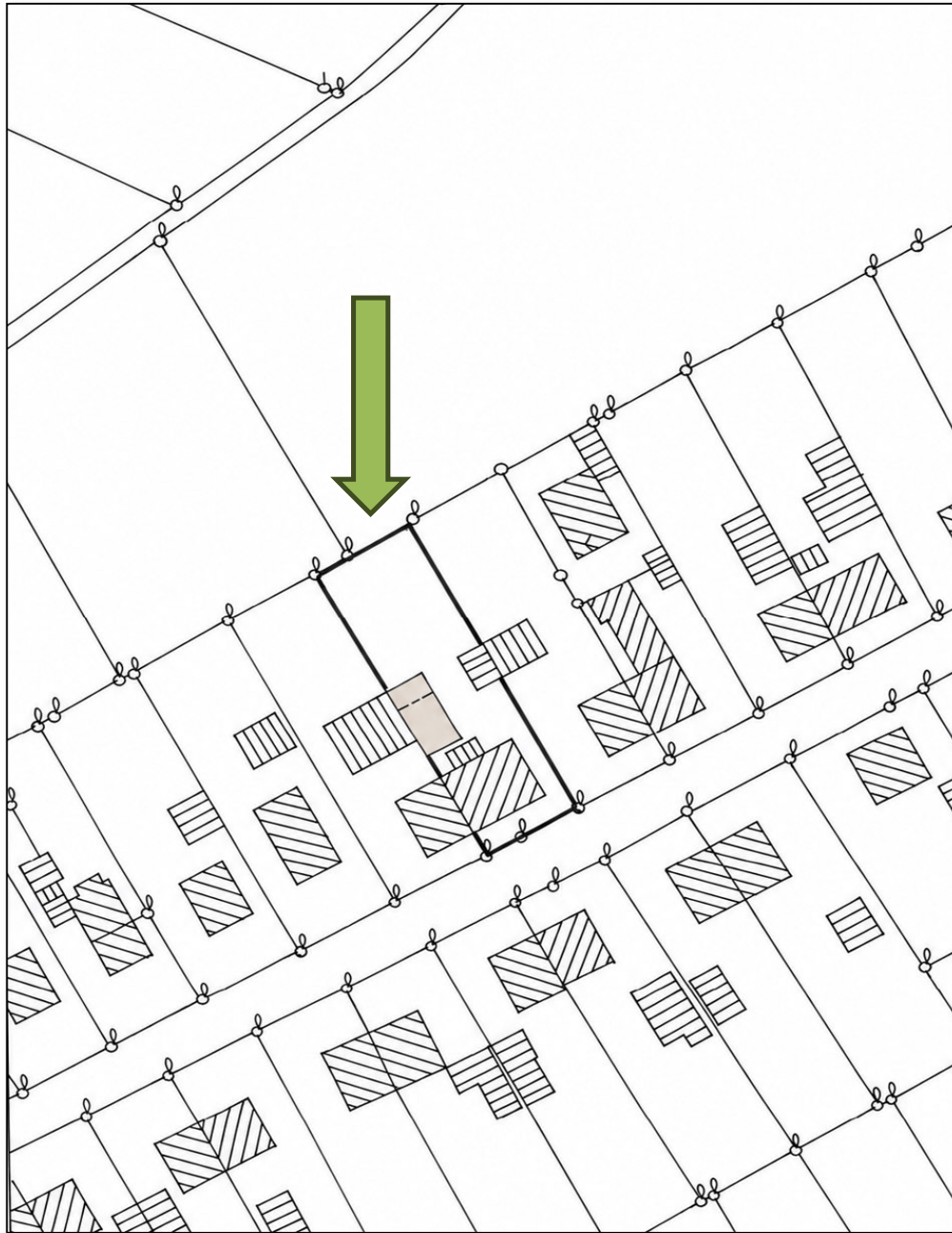
1.OG - Schlafz- u. Kinderzimmer



EG Grundriss

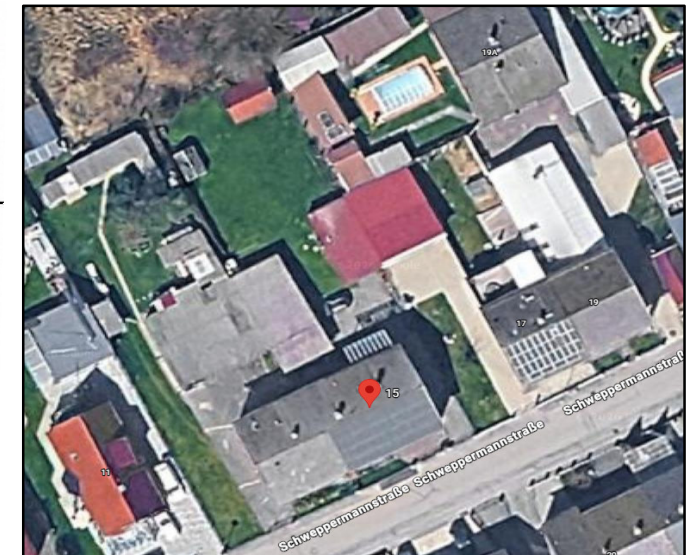
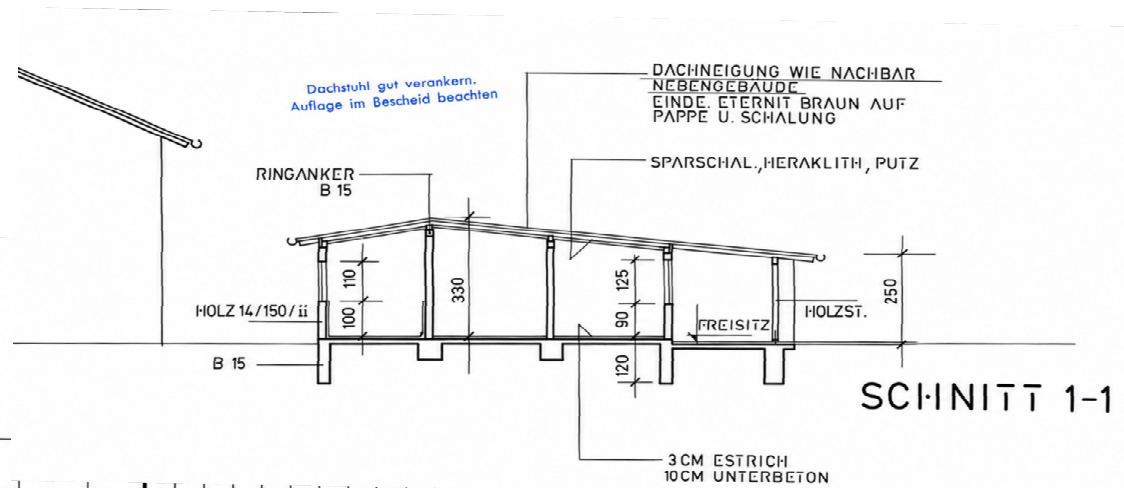
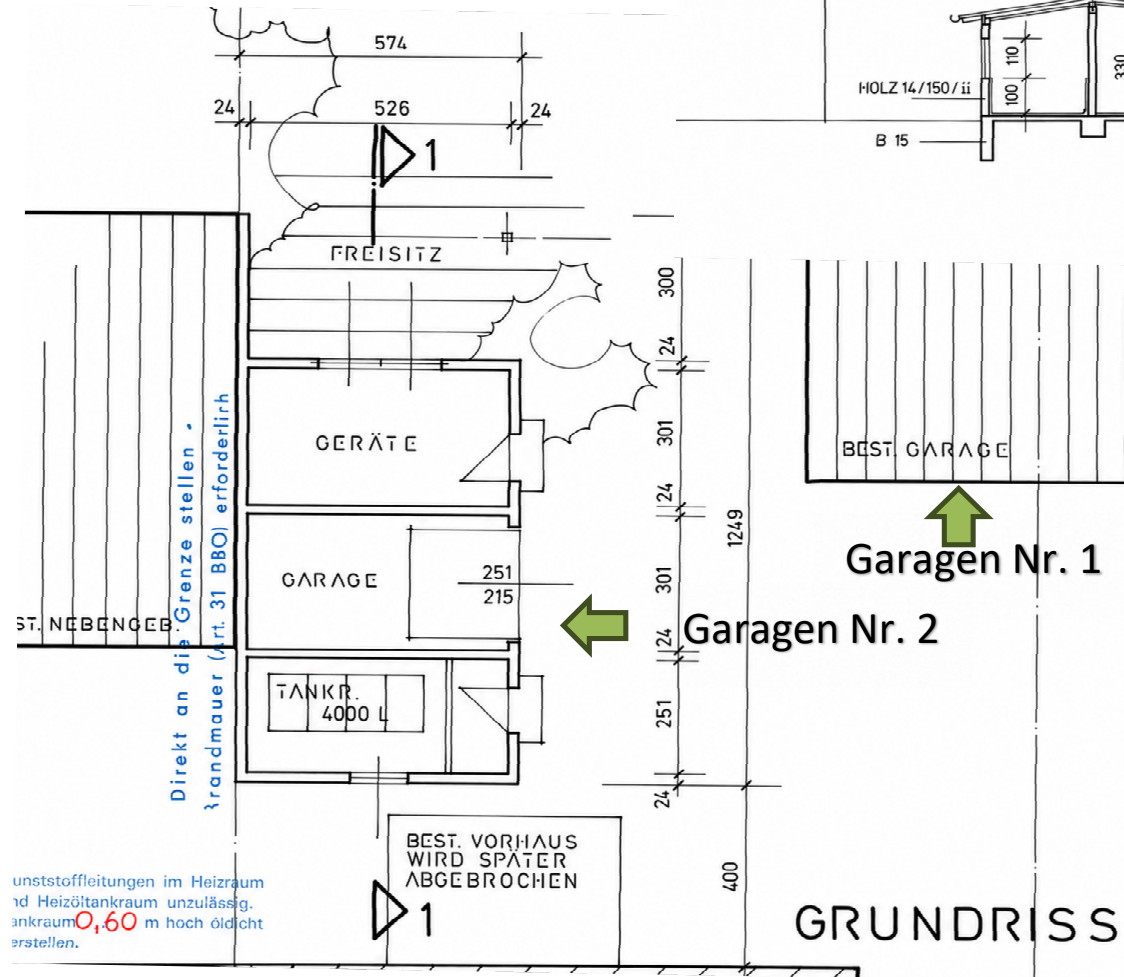


Schnitt - Grundriss 1.OG



SCHNITT 1

Lageplan und Schnitt Wohnhaus



Garagen Nr. 2

Wohnung EG
Wohnflächenberechnung

Anlage 3
zur Bek des StMI vom 24. September 1979

Formblatt Wohnflächenberechnung

nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauvorhaben (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.):		Umbau des bestehenden Wohnhauses im EG		Bauherr: Anton Laschinger jun.	
in Töging a. Inn Schweppermannstraße 15		8266 Töging a. Inn Schweppermannstr. 15			
Bezeichnung der Wohnung ① (Geschoß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche ② nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche ③ nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen	
	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorIV) oder Fertigmaß – lichtiges Raummaß einschl. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m² Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m²; Treppenabsätze und Treppen über drei Stelungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50 v. H. der Grundfläche für Wintergärten, Schwimmbäder u. ä.; 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche		
Nr.	Raumbezeichnung	m × m = m² ④	m² ④		
EG	Windfang	1,385 x 2,37	3,28		
	Flur	4,425 x 1,385 + 1,955 x 1,635 + 1,00 x 1,10	9,88		
	WC	1,01 x 2,37	2,39		
	Bad	0,555 x 2,37 + 1,955 x 2,12	5,47		
	Kind	1,245 x 2,37 + 3,105 x 3,48	13,76		
	Eltern	3,105 x 4,64	14,41		
	Essen	3,30 x 4,25	13,57		
	Wohnen	4,20 x 5,645	23,71		
	Kochen	2,51 x 3,885	9,75		
Im Gebäude sind insgesamt ☐ 1 Wohnung ☒ 2 Wohnungen ☐ mehr als 2 Wohnungen			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) ②	96,22	
Die Wohnung ist ☒ abgeschlossen ⑦ ☐ nicht abgeschlossen ⑧			bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. ②	2,89	
Zur Wohnung gehört (gehören) 1 Garage(n).			Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) ②	93,33	
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert ⑤ ☐ ja ☒ nein.			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV ⑤	-, --	
Ort, Datum Unterschrift			Anrechenbare Wohnfläche ⑥		
Töging, 30.10.1985					

93,33

Wohnung 1.OG
Wohnflächenberechnung

Flur	7,92 m²
Bad	7,28 m²
Kind	11,67 m²
Schlafen	13,98 m²
Balkon	2,92 m²
Kochen/Essen	20,55 m²
Wohnen u. Büro	42,08 m²
Balkon 2	2,50 m²
Wohnfläche	108,90 m²

Wohnflächenberechnung