

Gepflegte Doppelhaushälfte mit großem Platzangebot, Garten und vielseitigen

Dortmunder Str. 51, 84513 Töging

Zimmer 5 Zi.

+ Dachspeicher ausbaubar

Wohnfläche: ca. 127 m²

Grundstück 454 m²

Vollunterkellert u. Einzelgarage

Bj. 1960

Bezug ab ab sofort

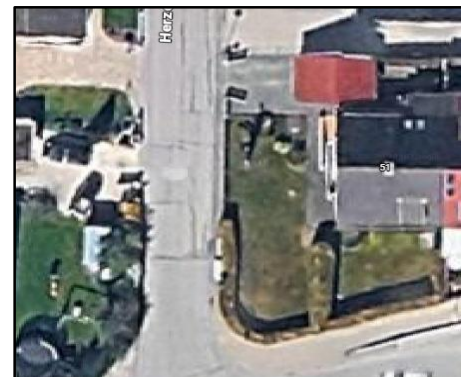
Energieverbrauch KWh/(m² a)

Heizungsart: Heizöl

Gültig bis 2036

Kaufpreis 395.000 €

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 mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und basieren auf den uns vorliegenden Informationen. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann dennoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Abbildungen, Visualisierungen und Texte können digital bearbeitet oder mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise optimiert worden sein. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand abweichen. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie die vertraglich vereinbarten Angaben.

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1960 befindet sich auf einem ca. 454 m² großen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Töging am Inn. Die Zufahrt erfolgt über die Herzog-Karl-Theodor-Straße und nicht über die Dortmunder Straße.

Das Haus steht derzeit leer und kann kurzfristig übernommen werden. Durch die durchdachte Grundrissgestaltung eignet sich die Immobilie sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch – je nach individuellen Anforderungen – als Wohnhaus mit getrennten Wohnbereichen.

Das Kellergeschoss ist vollständig gefliest und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Über eine Außentreppe gelangt man direkt vom Garten in den Keller beziehungsweise in den Waschraum. Die Wände sind teilweise halbhoch beziehungsweise raumhoch gefliest. Neben dem Waschraum befinden sich ein praktischer Abstellraum sowie ein separater Werkraum. Der Heizungsraum beherbergt die Ölzentralheizung mit drei Heizöltanks à 1.600 Liter.

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine helle und funktionale Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer verfügt über zwei Fenster mit Südausrichtung und bietet einen schönen Blick in den Garten. Zusätzlich sorgt eine Fußbodenheizung im Wohnbereich für angenehmen Wohnkomfort. Das Badezimmer wurde etwa im Jahr 2006 modernisiert und ist mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC sowie zwei Waschbecken ausgestattet.

Die geräumige Küche besitzt Fenster nach Norden und Westen und wird dadurch angenehm mit Tageslicht versorgt. Auch hier ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Die Einbauküche verbleibt im Haus. Von der Küche aus gelangt man in ein weiteres Zimmer mit Parkettboden und Westausrichtung. Dieser Raum eignet sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Wohnräume sind überwiegend mit Fliesen beziehungsweise Parkett ausgestattet.

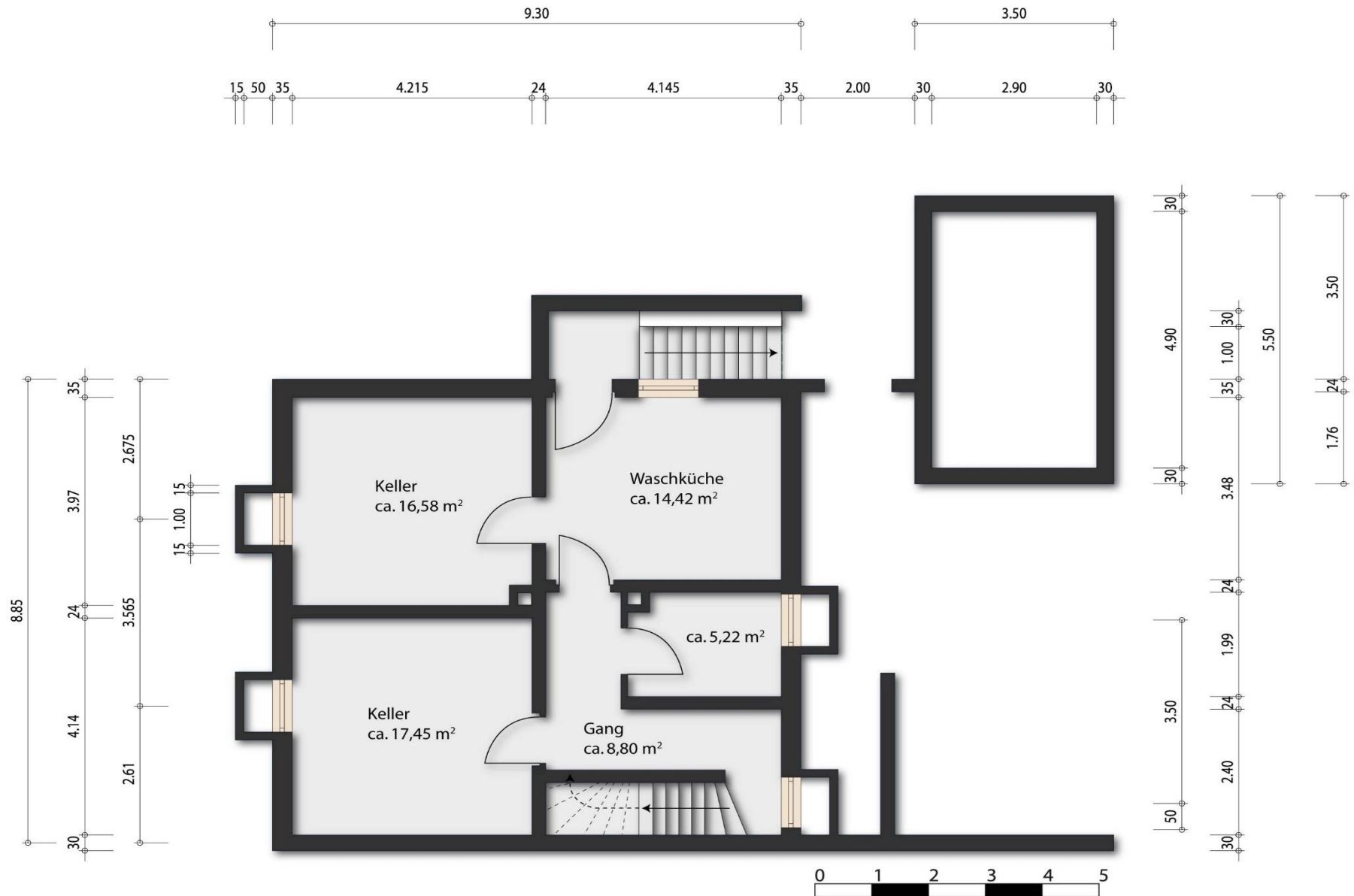
Im Obergeschoss befinden sich das zweite Badezimmer mit einem Dachfenster und ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Die Wände sind überwiegend raumhoch gefliest. Das große Schlafzimmer besitzt einen Balkon mit Westausrichtung. Ein weiteres, großzügiges Zimmer mit Südausrichtung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Von dort gelangt man in ein weiteres Zimmer mit Westausrichtung. Die beiden Räume eignen sich beispielsweise als Wohn- und Schlafzimmer oder als Eltern- und Kinderzimmer.

Über eine feste Treppe erreicht man den Dachgeschossbereich. Hier befinden sich zwei ausgebaute Räume, bestehend aus einem Durchgangszimmer sowie einem weiteren Zimmer mit Fenster. Die Räume bieten zusätzliche Nutzfläche und eignen sich beispielsweise als Hobby-, Arbeits- oder Gästezimmer. Eine normale Dachdämmung ist vorhanden.

Die Wohnfläche beträgt 127,87 m² und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur (10,24 m²), ein Badezimmer (5,68 m²), eine Küche (15,59 m²), ein Gang (2,94 m²), ein Wohnzimmer (18,19 m²) sowie ein Zimmer (17,01 m²). Das Obergeschoss umfasst einen Flur (8,94 m²), ein Badezimmer (4,66 m²), einen Gang (3,01 m²), ein Schlafzimmer (12,41 m²) sowie zwei weitere Zimmer (15,91 m² und 13,29 m²). Nicht in der Wohnfläche enthalten sind der Keller mit Waschraum, Heizungsraum, Abstellraum und Werkstatt sowie der über eine feste Treppe erreichbare Dachspeicher mit zwei ausgebauten Räumen.



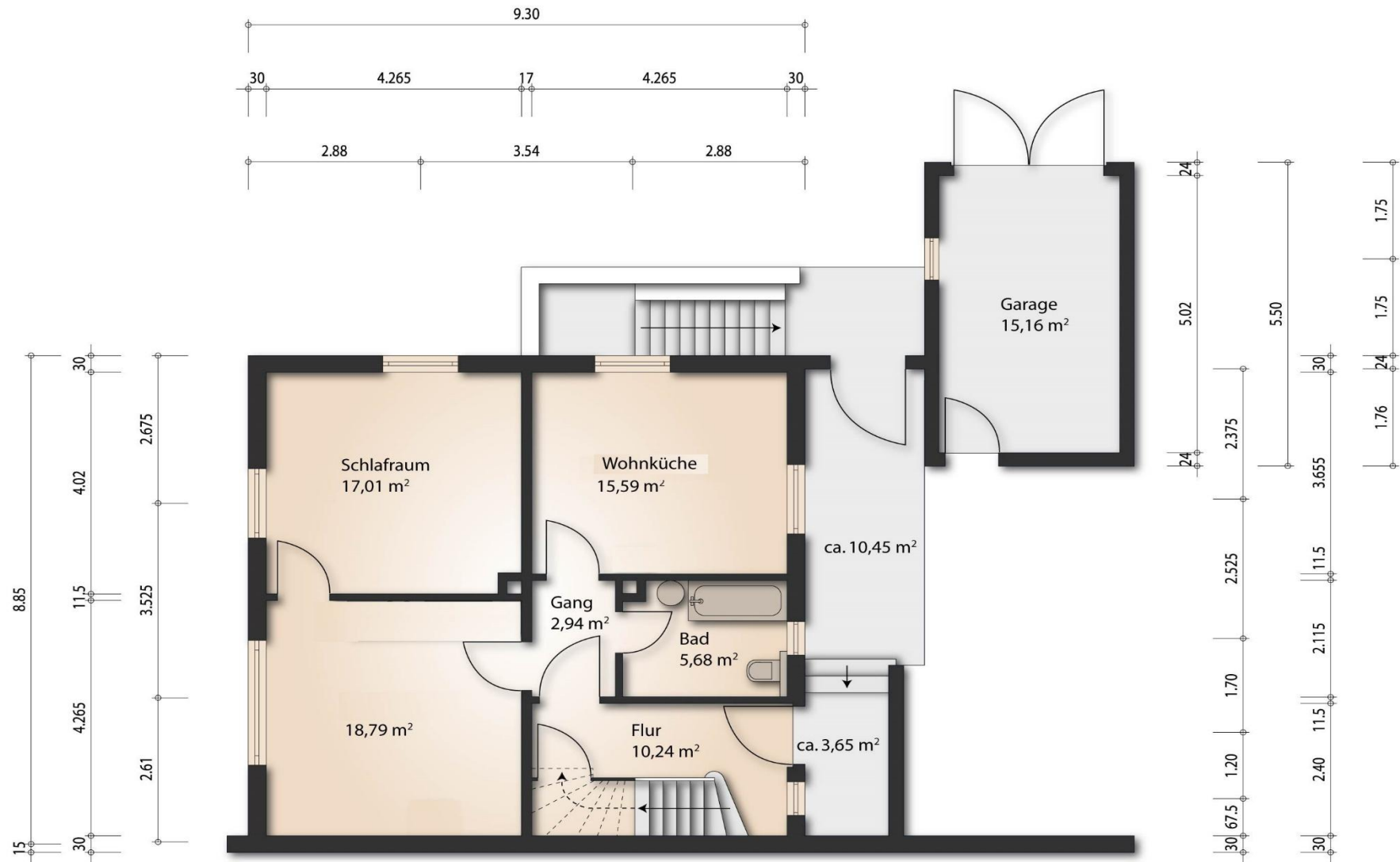
Garten - 1. u. 2 Westseite - Bild 3 Südseite

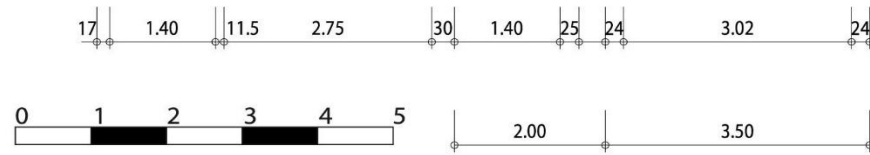






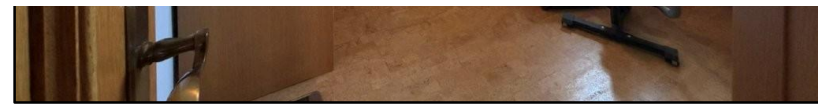
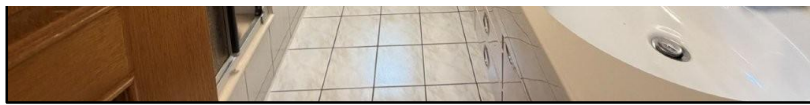
UG



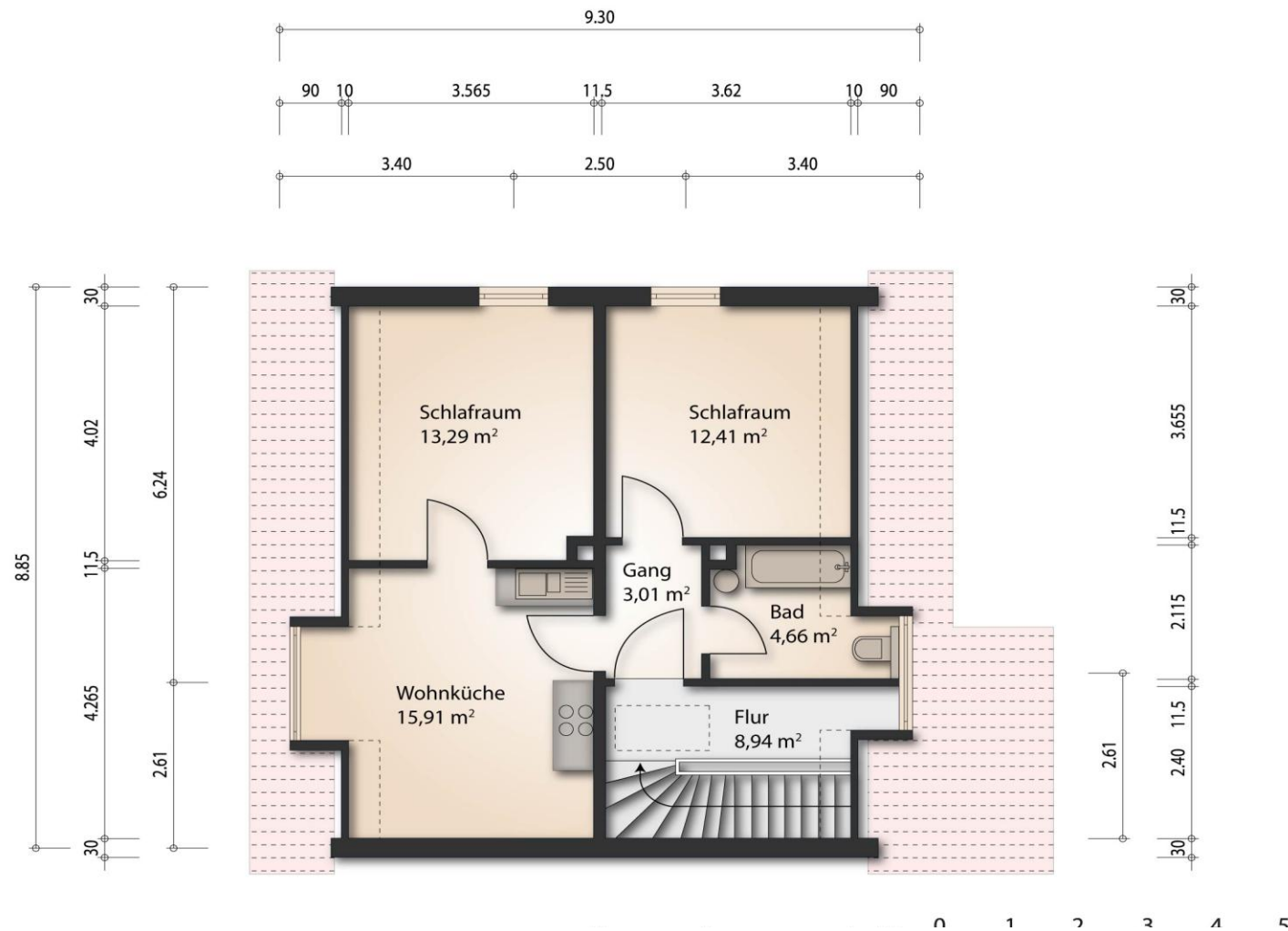


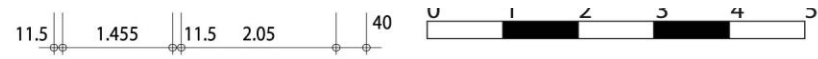
EG Grundriss





EG - Wohnzimmer, Küche, Bad, Kinderzimmer





Grundriss 1.OG





1.OG Zimmer 1, Zimmer 2, Bad, Schlafzimmer, Flur





Treppenhaus EG und OG, Speicher, Windfang EG