

Exposé

Einfamilienhaus in Töging am Inn

Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Grundstückspotenzial in Töging am Inn



Objekt-Nr. OM-435595

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Becker

84513 Töging am Inn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1945	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	500,00 m²	Zustand	keine Angaben
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	100,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger, gewachsener und äußerst familienfreundlicher Wohnlage von Töging am Inn erwartet Sie eine besondere Gelegenheit:

Ein sofort nutzbares Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche – und der Möglichkeit, sich durch einen Abriss ein großzügiges, zusammenhängendes Grundstück zu schaffen.

Hier kaufen Sie nicht nur ein Haus.

Sie investieren in Raum, Freiheit und Zukunft.

Ausstattung

In ruhiger, gewachsener und äußerst familienfreundlicher Wohnlage von Töging am Inn erwartet Sie eine besondere Gelegenheit:

Ein sofort nutzbares Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche – und der Möglichkeit, sich durch einen Abriss ein großzügiges, zusammenhängendes Grundstück zu schaffen.

Hier kaufen Sie nicht nur ein Haus.

Sie investieren in Raum, Freiheit und Zukunft.

Das Haus – ca. 100 m² Wohnfläche

Solide Substanz, durchdachte Raumaufteilung und ideale Voraussetzungen für eine schrittweise Modernisierung.

Raumaufteilung:

- Helles Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre
- Funktionale Küche
- 2 Kinderzimmer
- 1 Schlafzimmer
- Büro / Arbeitszimmer
- Modernisiertes Badezimmer (2010)
- Separates WC
- Keller
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum

Außenbereich:

- Terrasse
- Garage mit Müllhaus

Die Heizung funktioniert einwandfrei, die Bausubstanz ist solide – ein ideales Zuhause für Familien oder Käufer mit Gestaltungswunsch.

Das besondere Potenzial: Mehr Grundstück – mehr Freiheit

Durch den Abriss des angrenzenden Gebäudeteils entsteht ein großzügiges, zusammenhängendes Grundstück mit völlig neuen Möglichkeiten:

- Großer Garten mit viel Privatsphäre

- Platz für Pool oder große Sonnenterrasse
- Spielbereich für Kinder
- Traumgarten für Hobbygärtner
- Erweiterungs- oder Anbaumöglichkeiten

So entsteht aus der heutigen Situation ein Objekt mit dem Charakter eines freistehenden Einfamilienhauses.

Transparente Abrisskosten

Für die Schaffung des erweiterten Grundstücks sind folgende kalkulierte Kosten zu berücksichtigen:

- Ca. 25.000 € brutto für den Gebäudeabriss und Entsorgung

Damit schaffen Sie sich langfristig einen erheblichen Mehrwert an Wohn- und Lebensqualität.

☆☆ Ideal für

- Familien mit Platzbedarf
- Gartenliebhaber
- Käufer mit Weitblick
- Handwerker oder Individualisten

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Lage – Töging am Inn

Töging am Inn ist eine beliebte Stadt im oberbayerischen Landkreis Altötting und bietet eine hervorragende Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Was Töging besonders attraktiv macht:

Natur & Freizeit

unmittelbare Nähe zum Inn mit idyllischen Wegen für Spaziergänge, Jogging, Radfahren

schöne Naherholungsgebiete und Auenlandschaften

Badeseen, Spielplätze und Sportvereine in der Umgebung

Infrastruktur & Versorgung

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker, Metzger, Apotheke)

Restaurants, Cafés, Ärzte und alltägliche Versorgung bequem erreichbar

familienfreundlich mit Kindergarten, Grundschule und weiterführenden Schulen in nahegelegenen Orten

Verkehrsanbindung

Autobahn A94 nur wenige Minuten entfernt – schnelle Verbindung nach München

Bahnhof Töging am Inn mit Verbindung Richtung Mühldorf und München

gute Anbindung an Altötting, Burghausen und Mühldorf

Lebensqualität

ruhige Wohngegend mit sehr netter Nachbarschaft

gewachsene Siedlung, ideal für Familien und Menschen, die Wert auf ein angenehmes Umfeld legen

sichere Lage, wenig Verkehr, viel Grün

Töging verbindet ländliche Ruhe mit städtischer Nähe – perfekt für alle, die entspannt wohnen, aber mobil bleiben wollen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	442,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

