

# Exposé

## Einfamilienhaus in Töging am Inn

### Großzügiges EFH in Toplage von Töging - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-448465

### Einfamilienhaus

Verkauf: **935.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Kettner

84513 Töging am Inn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	840,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	309,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das großzügige Einfamilienhaus verfügt über drei Etagen (EG, OG, ausgebautes Dachgeschoss) mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Dazu kommt ein teilweise ausgebauter Keller mit Saunabereich.

Der Garten wurde 2021 pflegeleicht neu angelegt und bietet ein hohes Mass an Privatsphäre, wie es in dieser Lage höchst selten zu finden ist. Mehrere Terrassen, teilweise überdacht bzw. mit Markise ausgestattet, bieten zu jeder Tageszeit ein sonniges Plätzchen.

Im Erdgeschoss befinden sich die gut ausgestattete Küche sowie der Wohn-/Essbereich mit gekacheltem Grundofen und warmen Eichenholzdielen. Der Wohnbereich wird abgerundet durch den integrierten Wintergarten in Süd-/Westausrichtung, der insbesondere in der Übergangszeit die Sonne ins Haus holt.

Das Obergeschoss umfasst 5 grosszügige Schlafzimmer (alternativ Kinder-/Arbeits-/Ankleidezimmer) sowie ein geräumiges Bad. Zwei Räume haben Zugang zum Balkon in Südausrichtung. Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen begehbaren Kleiderschrank und direkten Zugang zum Badezimmer.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Hier befinden sich zwei Zimmer und ein eigenes Duschbad.

Im UG befinden sich neben dem Saunabereich (mit Grossraumdusche) und "Fitness"- oder Hobbyraum der Hauswirtschaftsraum, der Heizungsraum sowie zwei weitere Räume. Das UG ist vollständig gefliest bzw. mit fusswarmen Korkboden (Sauna und Fitness-/Hobbyraum) ausgelegt.

Das Haus wurde in den letzten Jahren fortlaufend renoviert:

2021 Eichendielen im Wohn-/Esszimmer, neuer Innenanstrich im gesamten Haus

2022 Neue Holzpellets-Heizung u. Brauchwasserwärmepumpe

2023 Neue Türen/Zargen im EG/OG

2025 Neue Badmöbel (Villeroy & Boch) im Gäste WC und Bad OG

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Töging verfügt über zwei Autobahnauffahrten zur A94, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Ein Bahnhof befindet sich ebenfalls im Ort.

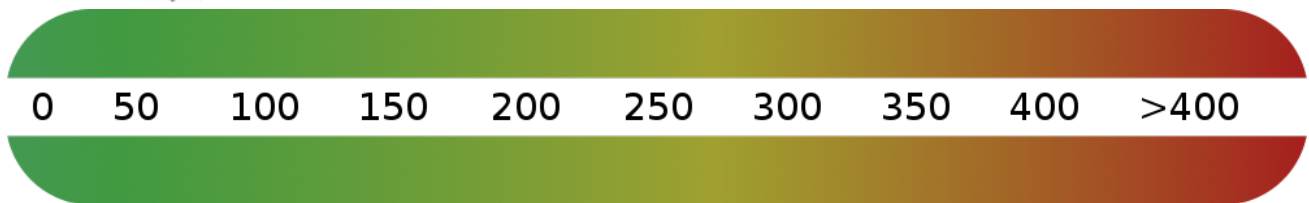
Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im Zentrum von Töging. Supermärkte (EDEKA, Rewe, Norma, Netto etc.) sowie Bäcker und Metzgerei befinden sich in direkter Umgebung. Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule sind fussläufig zu erreichen. Gymnasien befinden sich in Mühldorf und Altötting und sind mit dem Bus gut zu erreichen. Die Bushaltestellen sind ca 300 m vom Haus entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	66,97 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hausansicht Wasserburger Str.

# Exposé - Galerie



Eingang



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie



Überdachte Ostterrasse



Option Pool statt Loungemöbel

# Exposé - Galerie



EG Essbereich



Übergang Ess- zum Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Westterrasse



Quellstein

# Exposé - Galerie



Lesezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur OG



OG Ankleide-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG SZ

# Exposé - Galerie



OG Bad



OG Bad

# Exposé - Galerie



DG Wohnen



DG Schlafen

# Exposé - Galerie



DG Bad



Heizung + Pelletlager

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna



Frühling



# Exposé - Grundrisse

