

# Exposé

## Reihenhaus in Töging

**Provisionsfrei: 4 Zi. + ausgeb. Dachstudio! – Top-Anbindung München, ruhige Lage, Garten & Garage**



Objekt-Nr. OM-448498

**Reihenhaus**

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Claudia Grimm

84513 Töging  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	109,16 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und großzügig geschnittene Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1971 bietet mit ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen vielseitig nutzbaren Flächen ein attraktives Zuhause für Familien oder Pendler.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 34 m<sup>2</sup>, der durch seine offene Gestaltung und angenehme Lichtverhältnisse überzeugt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Immobilie verfügt über zwei Gartenbereiche, die eine optimale Sonnenausrichtung ermöglichen: Am Eingangsbereich genießen Sie die Morgensonne mit einer kleinen Sitzmöglichkeit und einen kleinen Garten für kreative Möglichkeiten. Auf der Rückseite lädt der Garten mit Terrasse, kleiner Rasenfläche und geräumigem Gartenhaus dazu ein, die Abendsonne in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Es ist eine absolute ruhige Wohngegend, da es sich hier um eine Sackgassenstraße handelt und daher nur Anwohnerverkehr vorhanden ist.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebauter Dachboden, der zusätzlichen Raum bietet und sich ideal als weiteres Kinderzimmer, Büro oder Rückzugsort nutzen lässt. Dieser Bereich zählt nicht zur offiziellen Wohnfläche, sondern zur Nutzfläche.

Das Haus bietet darüber hinaus ein deutlich erweitertes Raumangebot im Untergeschoss: Der beheizte Keller mit Kellerfenster ist vielseitig nutzbar, beispielsweise als Hobbyraum, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Wohnraum. Ergänzt wird dieser durch eine großzügige, geflieste Waschküche sowie einen Heizungsraum, der sich hervorragend als Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum eignet. Auch die Dachgiebel bieten weitere praktische Staumöglichkeiten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit zusätzlicher Nutzfläche.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem bezugsfertigen Zustand.

Highlights auf einen Blick:

1. Platz ohne Ende: 3 helle Schlafzimmer im OG plus ein voll ausgebautes Dachgeschoss (ideal als Home-Office oder Hobbyraum).
2. Voll unterkellert: Beheizter Hobbyraum, große Waschküche und Werkstatt-Potenzial.
3. Modernisiert: Kunststofffenster vor ca. 7 Jahren erneuert, Einbauküche inklusive.
4. Garagen-Bonus: Inklusive Garage mit zusätzlichem Stauraum.
5. Provisionsfrei: Sie kaufen direkt von Privat und sparen die Maklergebühr!

## Ausstattung

Vielseitiges Raumwunder in topgepflegtem Zustand

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und wurde kontinuierlich instand gehalten. Dank der umfangreichen Nutzflächen in Dach und Keller bietet das Haus deutlich mehr Platz, als die reine Wohnfläche vermuten lässt.

1. Wohnen & Komfort:

- Großzügiges Herzstück: Ca. 34 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung und viel Tageslicht.

- Drei flexible Zimmer: Helle Räume im Obergeschoss, ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer. (Dachgeschoss als zusätzliches 5. Zimmer nutzbar)

- Bad-Komfort auf jeder Etage:

+ Hauptbad im OG mit Badewanne und Tageslicht.

+ Praktisches Gäste-WC im EG, zusätzlich ausgestattet mit einer Dusche.

+ Küche: Separate, gepflegte Einbauküche (ca. 10 Jahre alt).

2. Zusätzliche Flächenhighlights (Nutzfläche ca. 130 m<sup>2</sup>):

- Ausgebautes Dachgeschoss: Vielseitig nutzbar als Studio, Home-Office oder Rückzugsort (inkl. weiterem Stauraum in den Giebeln).

- Vollunterkellerung mit Wohnwert:

Beheizter Hobbyraum mit Fenster – ideal für Freizeit oder Arbeit.

Große, deckenhoch geflieste Waschküche.

- Heizungsraum mit viel Platz für eine eigene Werkstatt.

3. Technik & Substanz:

- Modernisierte Fenster: Hochwertige Kunststofffenster mit Doppelverglasung (vor ca. 7 Jahren erneuert).

- Bodenbeläge: Hochwertiges Parkett und pflegeleichtes Laminat.

- Wärme: Zuverlässige Ölheizung (Bj. 1991).

4. Außenanlage & Parken:

- Zwei Gärten für Sonnenanbeter: Kleiner Vorgarten für die Morgensonne und Hauptgarten mit West-Terrasse für entspannte Abende.

- Gartenhaus: Massiver zusätzlicher Stauraum für Geräte und Fahrräder.

- Garage: Eine eigene Garage (ca. 14 m<sup>2</sup>) direkt am Haus ist im Preis enthalten.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat – bitte keine Makleranfragen! Eine Übernahme ist nach individueller Vereinbarung möglich.

## Lage

Töging am Inn bietet die perfekte Balance zwischen Kleinstadt-Idylle und Mobilität. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr – ideal für spielende Kinder.

Die Lage ist das absolute Alleinstellungsmerkmal dieses Objekts:

1. Bahnanschluss: In nur 10 Minuten spazieren Sie zu Fuß zum Bahnhof. Die Direktverbindung bringt Sie stressfrei zum Münchner Hauptbahnhof.
2. Autobahn: Die Auffahrt zur A94 ist nur 500 Meter entfernt. Perfekt für alle, die Flexibilität schätzen.
3. Ruhe pur: Da das Haus in einer Sackgasse liegt, gibt es keinen Durchgangsverkehr. Die Autobahn ist lediglich bei ungünstigem Wind dezent hörbar - im Alltag dominiert

Vogelgezwitscher.

4. Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Ärzte und Supermärkte sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Ein Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Dachboden

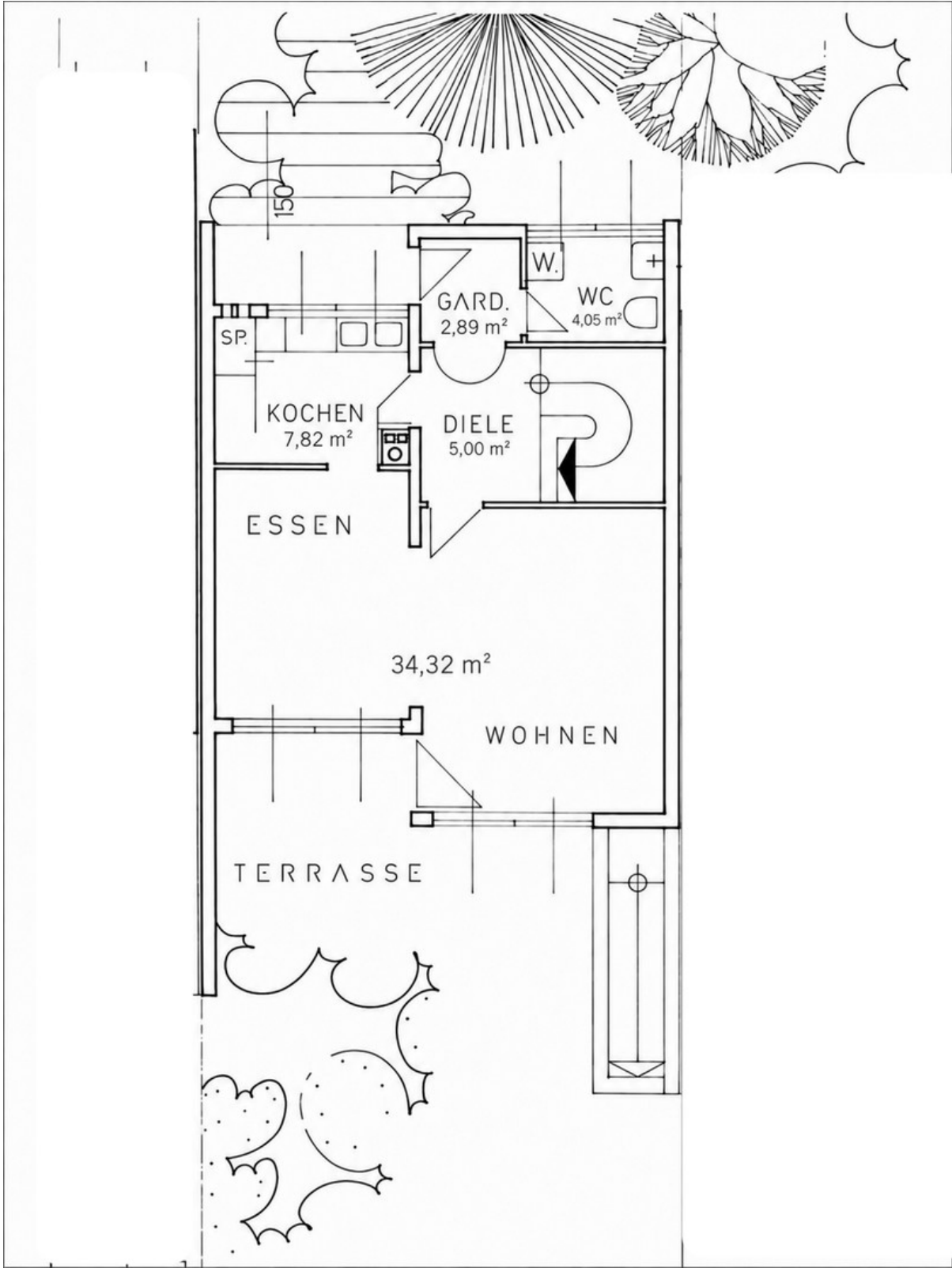
# Exposé - Galerie



Dachboden

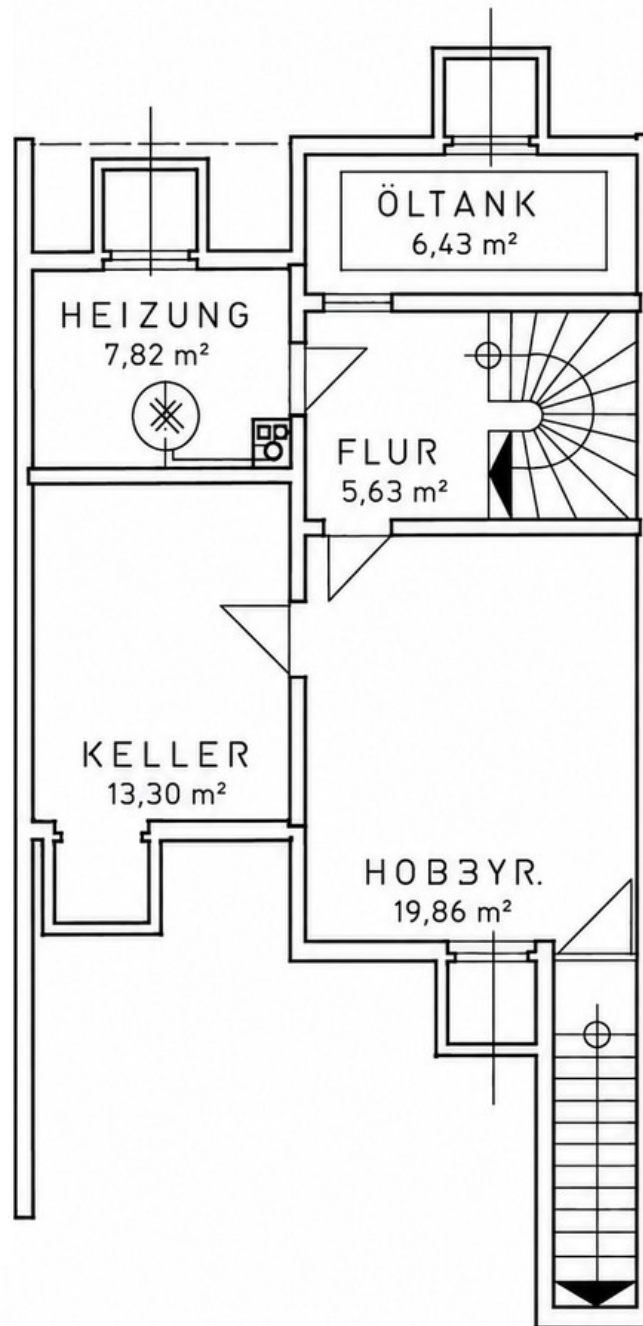


# Exposé - Grundrisse



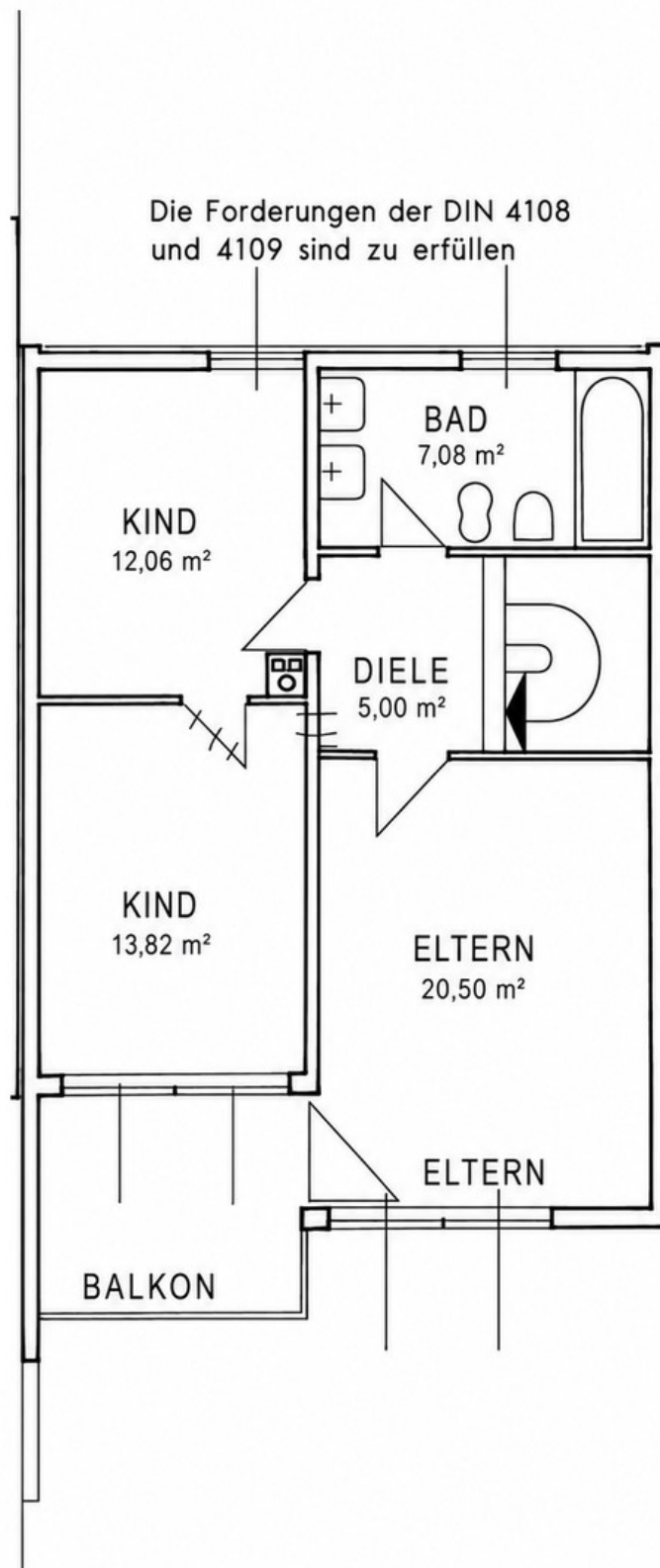
EG

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse



1. OG