Top Lage, riesen Grundstück - EFH mit Einliegerwohnung.

Königsbergerstr. 12 / Frundsbergerstr. 2 - 84513 Töging

Zimmer	**10**
Wohnfläche:	**ca. 251 m²**
Haus 173,30 m² + Anbau 77,95 m²	
Grundstück	**1.109 m²**
Teilunterkellert, 2 Carport	
Bj. Haus / Anbau	**1981 / 2002**
Bezug ab	
Endenergieverbrauch: C, 92,4 KWh/(m² a)	
Heizungsart: Heizöl, Holz	
Gültig bis	

Gesamt 680.000 €

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. Der Bahnhof ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen.

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

In einer bevorzugten, ruhigen Wohnlage von Töging am Inn befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung auf einem 1.109 m² großen Grundstück. Das Anwesen bietet mit insgesamt rund 251 m² Wohnfläche, zehn Zimmern und einem weitläufigen, eingewachsenen Garten viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.
Das Haupthaus wurde 1981 errichtet und im Jahr 2002 um einen Anbau mit eigenständiger Einliegerwohnung erweitert. Beide Wohnbereiche verfügen über separate Zugänge und bieten dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für mehrere Generationen, erwachsene Familienmitglieder oder die Vermietung der Einliegerwohnung.
Das Haupthaus ist über die Frundsbergerstraße 2 zugänglich und verfügt über eine Wohnfläche von rund 173 m², verteilt auf zwei Etagen.

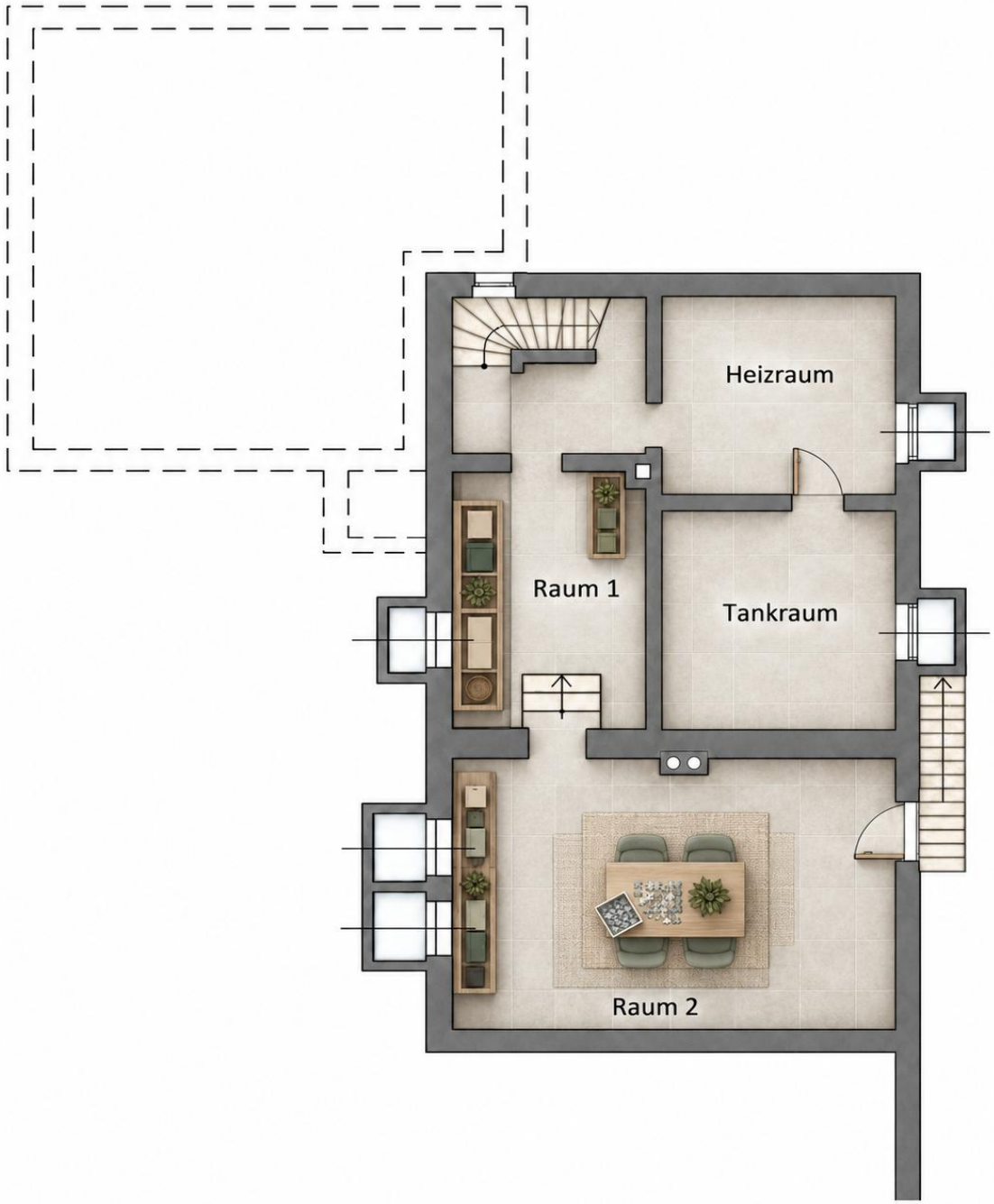
Im Erdgeschoss befinden sich ein Kinderzimmer, ein Duschbad mit Hauswirtschaftsbereich sowie eine Küche mit einem Kachelofen. Daran schließen sich das Esszimmer und ein großzügiger Wohnbereich an. Die zahlreichen Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zum Garten. Ein offener Kamin ergänzt den Wohnbereich und sorgt insbesondere in den kühleren Monaten für eine gemütliche Atmosphäre. Über die Diele führt die Treppe ins Obergeschoss. Hier empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich, der derzeit als Bibliothek genutzt wird und zusätzlichen Platz zum Lesen, Arbeiten oder für eine gemütliche Sitzecke bietet. Von hier aus sind das Gästezimmer, ein weiteres Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer sowie das Badezimmer erreichbar. Ein besonderes Merkmal ist der große Balkon, der vom Elternschlafzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Freiraum im Obergeschoss bietet.

Die Einliegerwohnung – eigenständig mit separatem Eingang
Die im Jahr 2002 errichtete Einliegerwohnung verfügt über rund 78 m² Wohnfläche und einen eigenen Eingang über die Frundsbergerstraße 2. Durch die räumliche Trennung vom Haupthaus bietet sie ein hohes Maß an Eigenständigkeit und Privatsphäre.
Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Küche und ein Wohnbereich. Über eine innenliegende Treppe gelangt man ins Obergeschoss mit Schlafzimmer, Duschbad und einem weiteren kleinen Raum, der ursprünglich als Ankleide vorgesehen war und derzeit als Büro genutzt wird.
Ein eigener Balkon ergänzt den Wohnbereich und bietet einen angenehmen Platz im Freien. Die Aufteilung über zwei Etagen vermittelt einen eigenständigen Wohncharakter und eignet sich sowohl für Familienangehörige als auch zur separaten Vermietung.
Das Grundstück – viel Grün und Privatsphäre
Ein besonderer Vorzug dieser Immobilie ist das 1.109 m² große Grundstück. Die weitläufigen Grünflächen bieten viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gartengestaltung.
Der Garten ist über die Jahre schön eingewachsen und wird von einer hohen, dichten Hecke eingefasst. Ein Gartenteich und ein kleines Gartenhaus ergänzen die Außenanlagen.
Für Fahrzeuge stehen zwei Carports zur Verfügung. Das Haus ist teilunterkellert. Im Untergeschoss befinden sich ein größerer Raum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, weitere Stauflächen sowie der Heizungs- und der Tankraum. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölheizung.

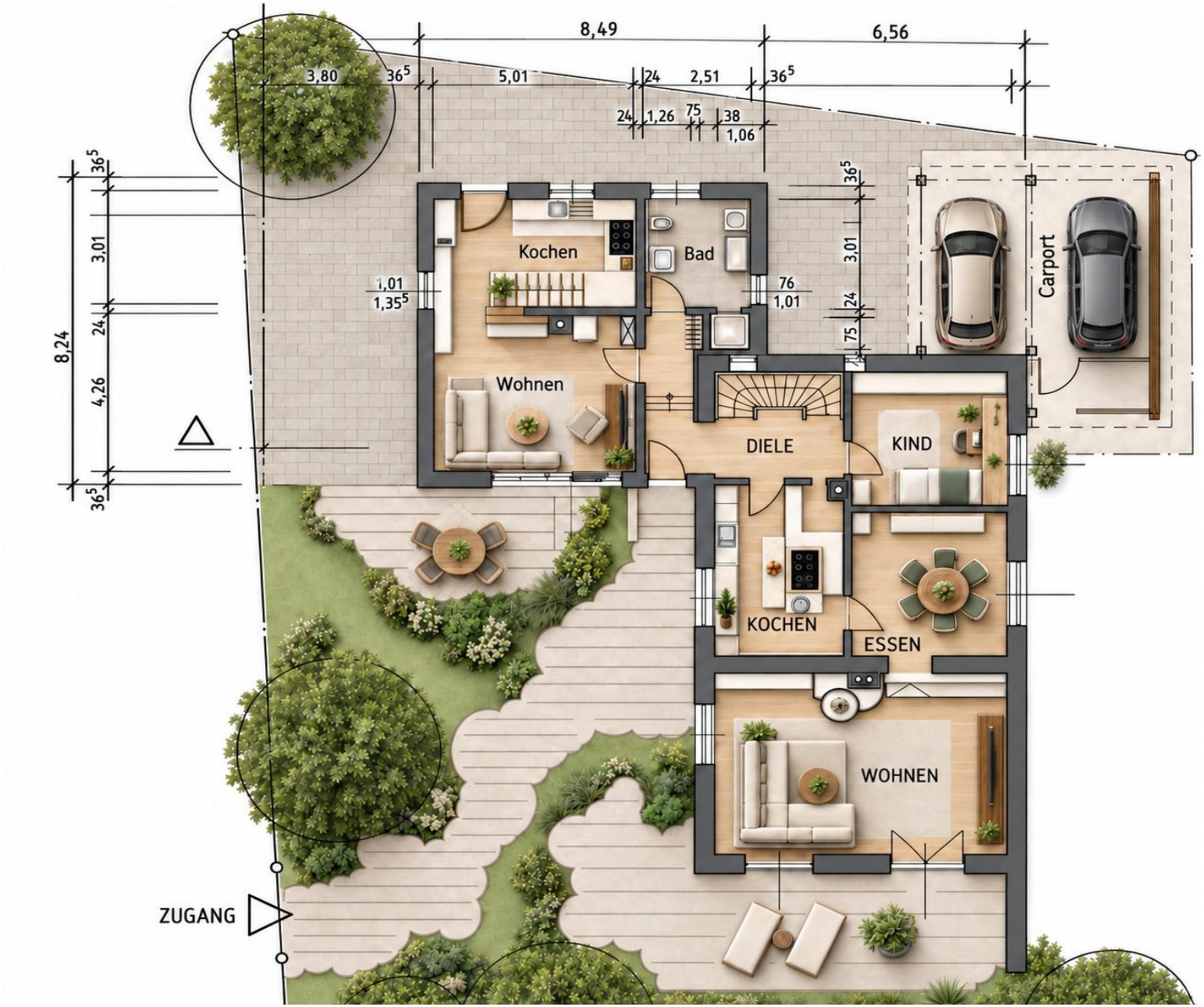



LOEWE





UG



EG Grundriss









EG Haupthaus: Wohnzimmer, Küche













EG Haupthaus: Flur, Kind Bad, Esszimmer



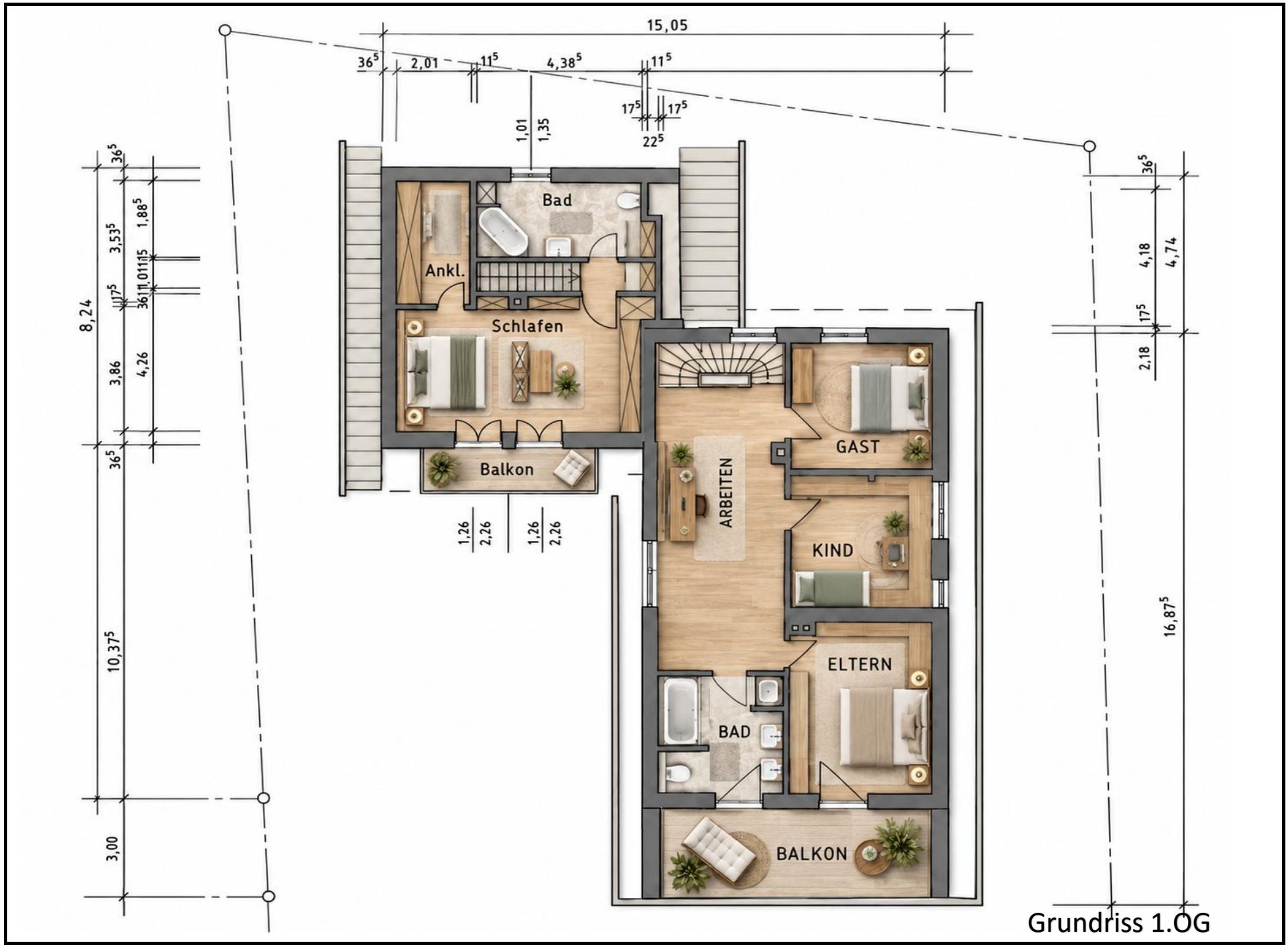








Einliegerwohnung: EG: Wohnzimmer, Küche - 1.OG Bad, Ankleide (Büro), Schlafzimmer



Grundriss 1.OG







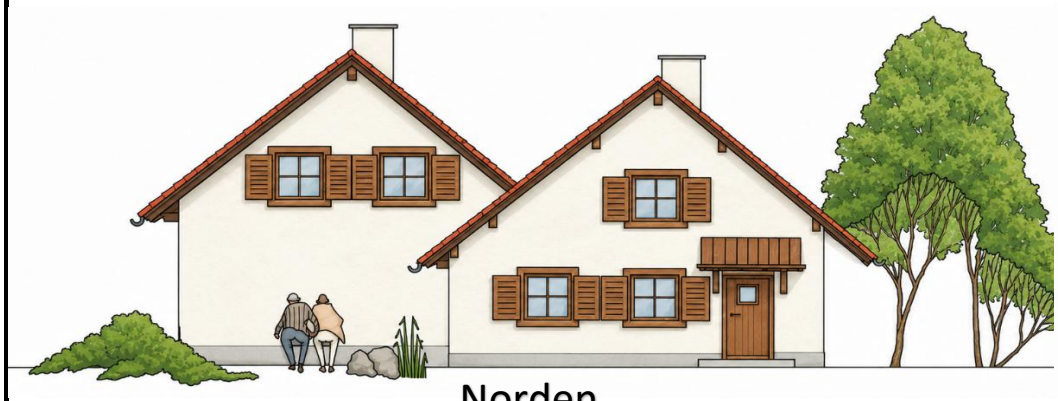
1.OG - Haupthaus: Kind, Schlafzimmer, Gast.







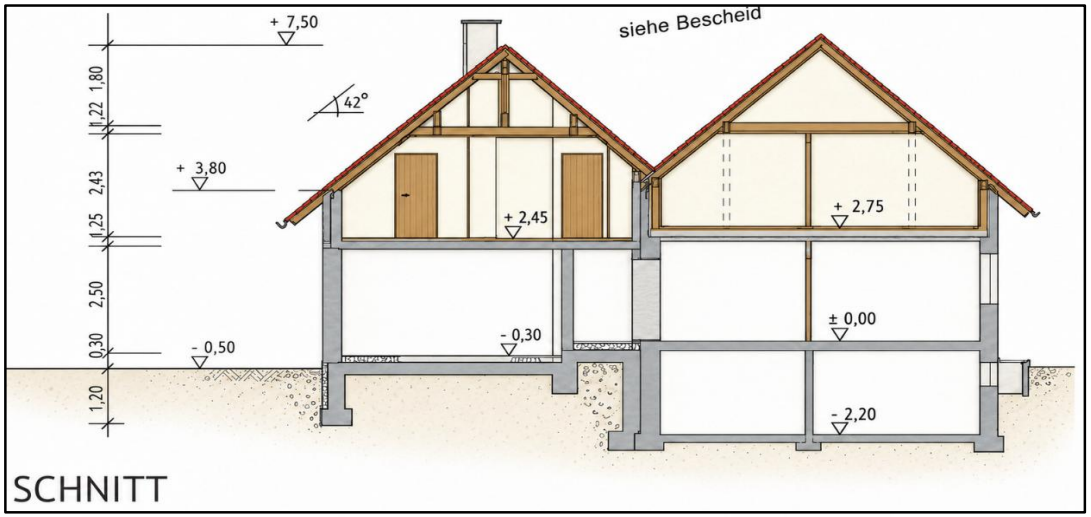
1.OG - Haupthaus: Balkon, Bad, Bibliothek.



Norden



Süden



SCHNITT



Westen

Ansichten u. Schnitt lt. Plan

