

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Edling Ein Haus im grünen, unverbaubar



Objekt-Nr. **OM-294414**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **785.000 €**

Mobil: 0160 7581823

83533 Edling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	685,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Ein / Zweifamilienhaus mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über Erdgeschoss und Obergeschoß. Das Haus wurde ursprünglich 1968

errichtet, 2017 erfolgte ein Anbau über den Garagen.

Im Rahmen dessen erfolgten verschiedene Modernisierungen:

- Austausch Fenster
- Erneuerung Stromleitungen
- Erneuerung Böden
- Sanitäreinrichtungen
- Wärmedämmung Obergeschoß

Im Erdgeschoss gibt es ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse und Blick über das Grundstück und einen freien unverbaubaren Blick in die Berge. Die separate Küche verfügt über einen Kamin. Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiterer Raum, welcher als Schlafzimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss eine Speisekammer und ein Gäste-WC. Dies könnte als separate Wohnung genutzt werden.

Das Obergeschoß verfügt über eine Wohnküche die evtl. auch als Büro oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann, 4 separate Zimmer, Wohnzimmer, das auch als Wohnesszimmer mit offener Küche genutzt werden könnte, Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, zwei Bäder, eine Küche und ein Gäste WC,

einen großen Flur mit Platz für eine Garderobe. Der Balkon ist nach Osten ausgerichtet.

Es ist eine Elektroheizung verbaut, alternativ sind zusätzlich 3 Pelletöfen eingebaut, mit denen man das komplette Haus heizen kann.

Auf der Südseite des Hauses befindet sich auf dem Dach eine 10 Kw Photovoltaik Anlage.

Derzeit ist das Haus vermietet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt absolut im grünen, umgeben von Wiesen und Wald, nur ein direkter Nachbar und dennoch nahe am nächsten Ort wo alles für den täglichen Bedarf vor Ort ist, Entfernung mit dem Auto etwa 3 Minuten.

Am Ort befinden sich auch 3 Kindergärten, eine Grund und Hauptschule, Realschule und Gymnasium sind etwa 5 Kilometer entfernt in Wasserburg am Inn.

Ein Haus in dieser Traumhaften unverbaubaren Lage wird nicht leicht zu finden sein.

Edling gehört zum nördlichen Landkreis von Rosenheim und liegt westlich von der historischen Altstadt Wasserburg a. Inn – ca. 5 km entfernt.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie verschiedene Supermärkte (Edeka, Penny, Aldi), Drogeriemarkt (DM), Bäckerei, Metzgerei, Sparkasse, diverse Autohäuser (VW, Audi, Mercedes,

BMW) und eine Tankstelle sind allesamt im Ort vertreten. Die medizinische Versorgung ist mit einer Apotheke und mehreren Ärzten ebenfalls gut.

Der vorhandene Bahnhof ermöglicht eine gute Verkehrsanbindung, beispielsweise Richtung München. Über die B15 ist außerdem Rosenheim (ca. 25 km) erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



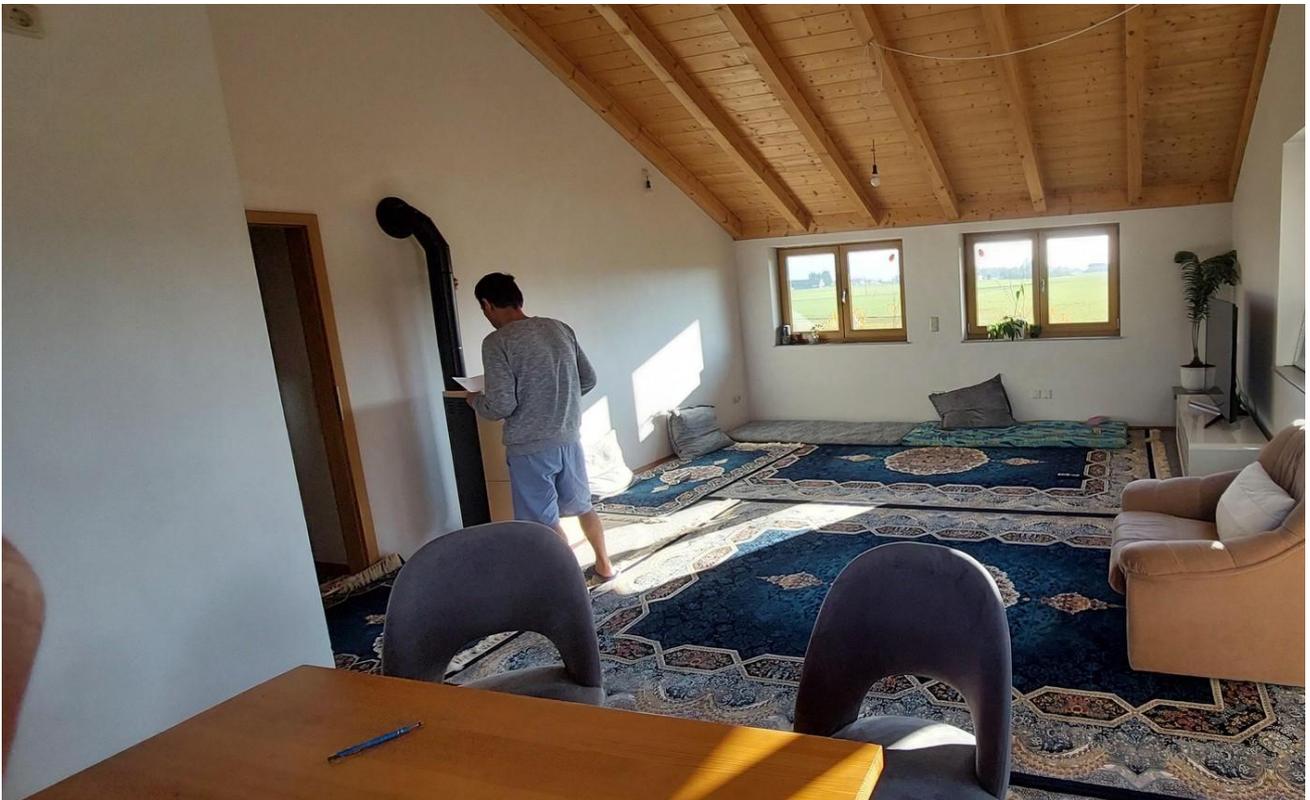
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

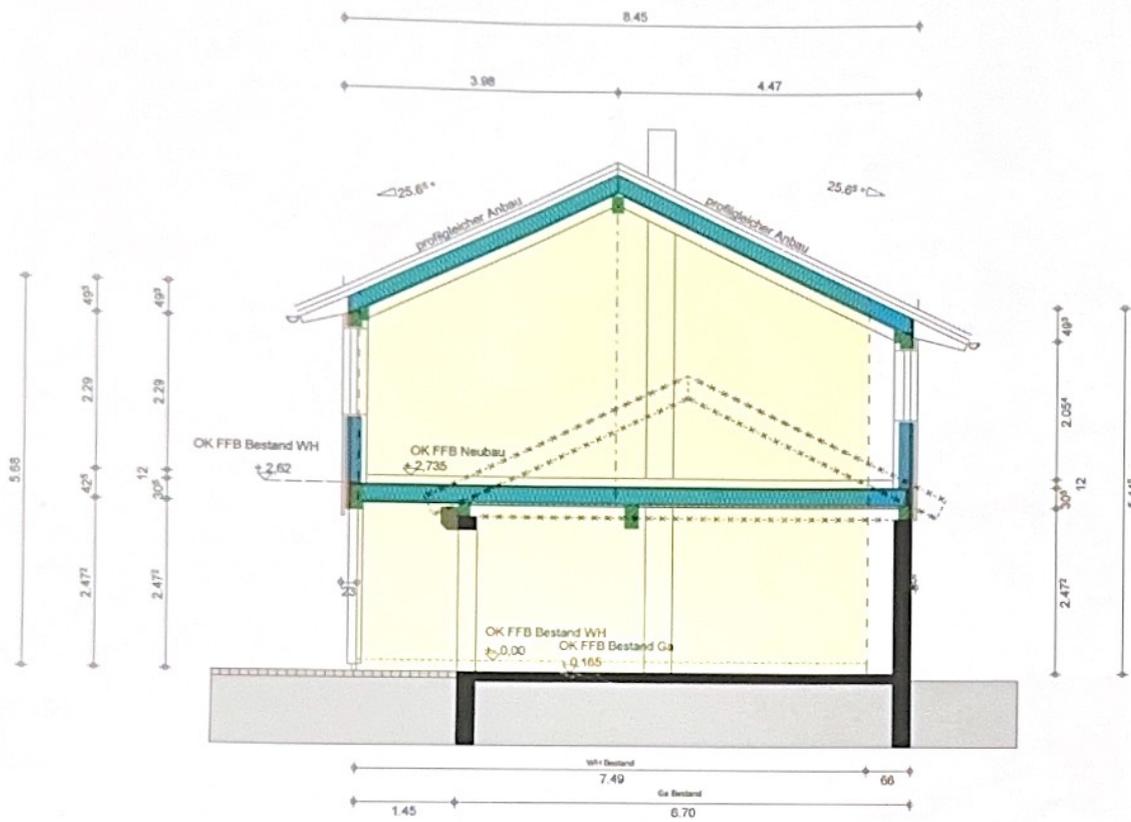


# Exposé - Galerie

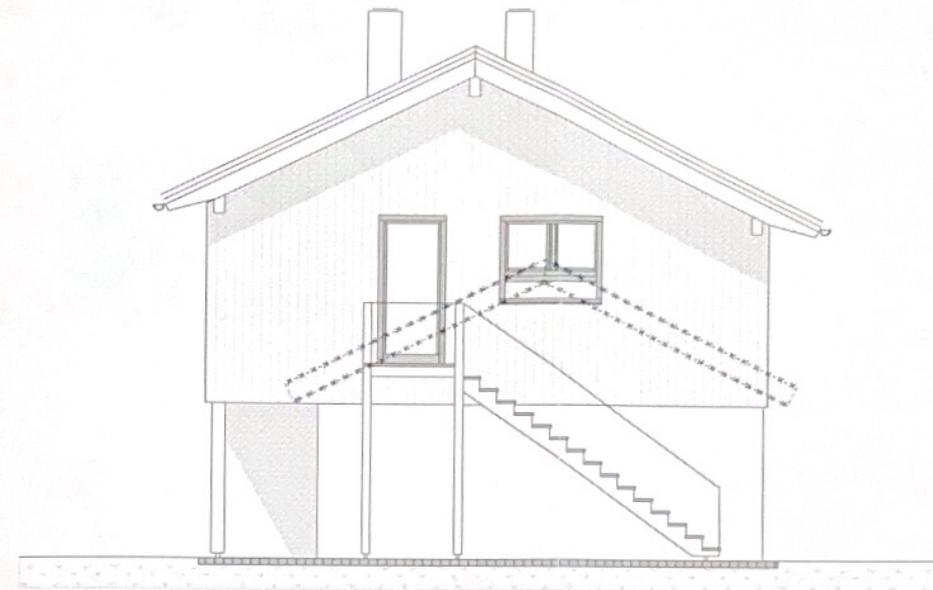


# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



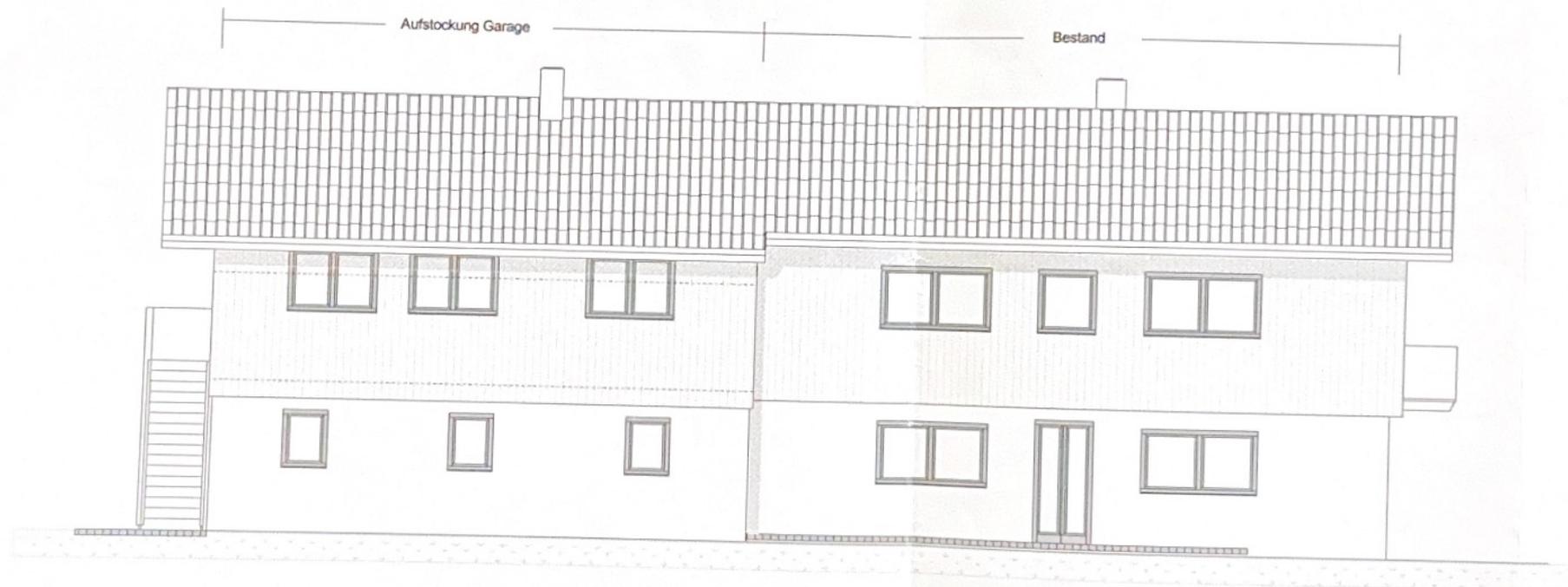
Schnitt AA



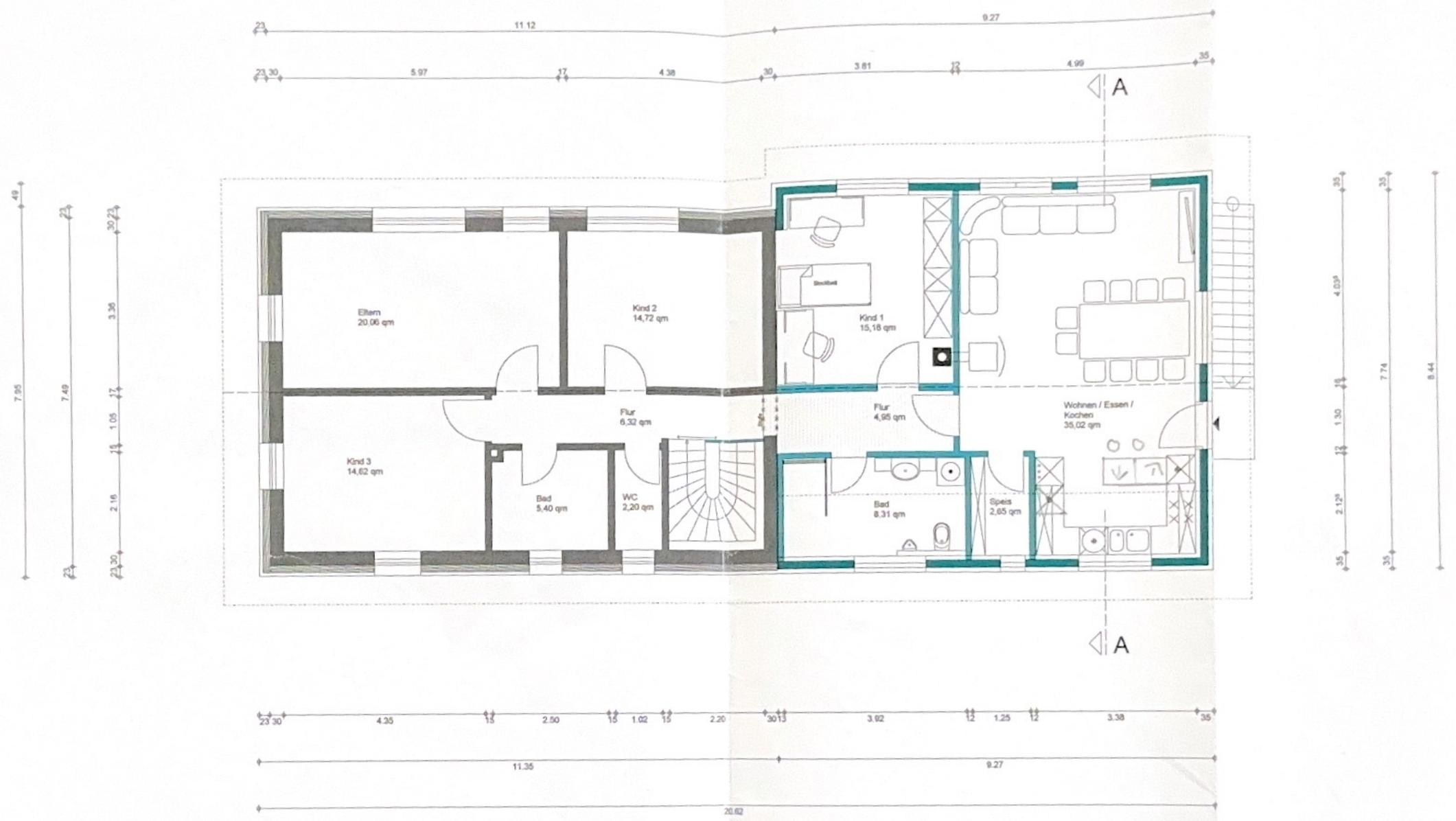
Ansicht Ost



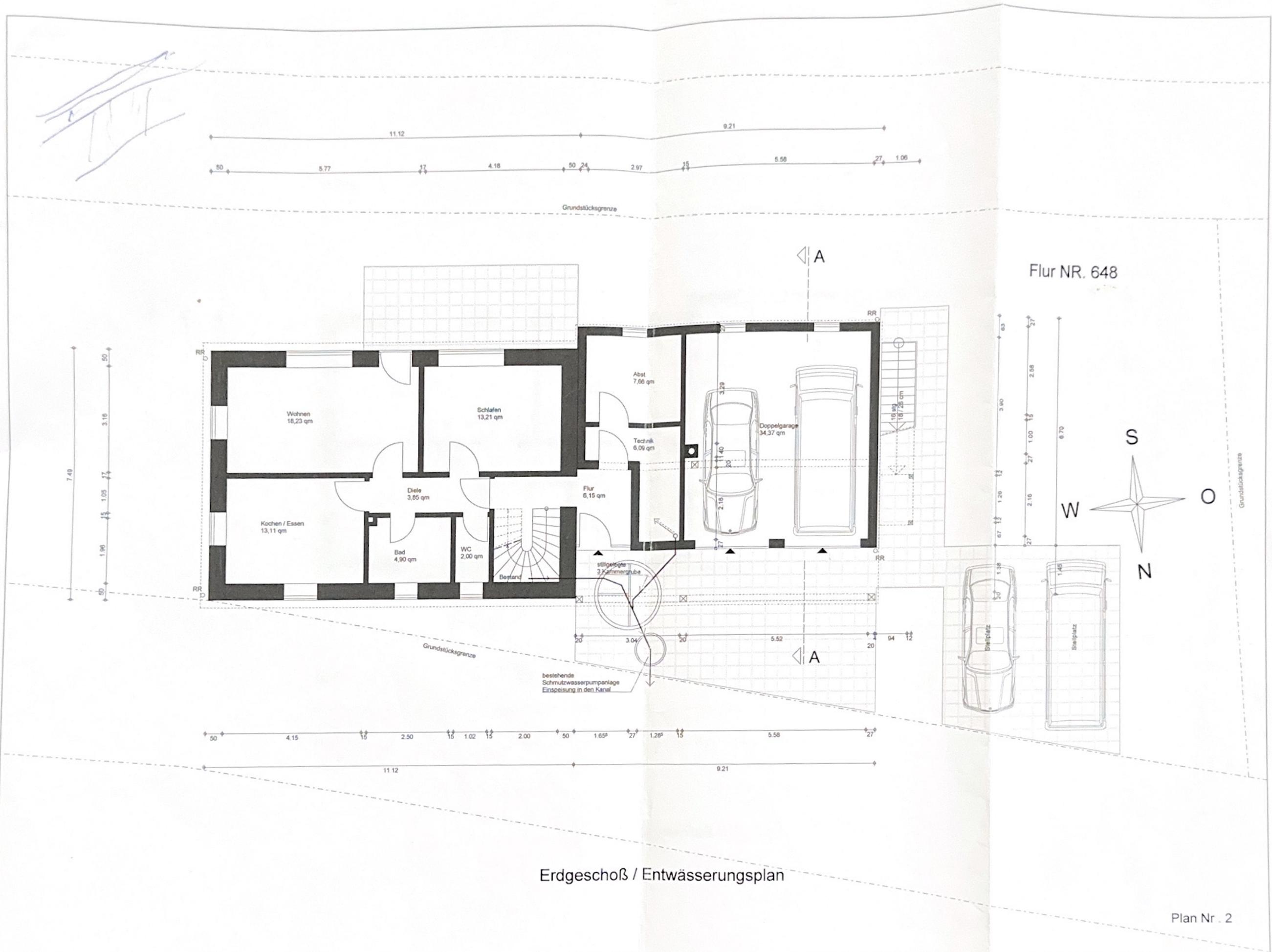
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Obergeschoß



Erdgeschoß / Entwässerungsplan