

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Edling

### TOP Angebot: Großzügige 4-Zi.-ETW mit Terrasse & Garage in Edling



Objekt-Nr. OM-444900

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **329.500 €**

83533 Edling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1929	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige und sofort bezugsfreie Eigentumswohnung in einem gepflegten 4-Parteien-Haus in zentraler Lage von Edling bei Wasserburg am Inn.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines massiv gebauten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1929) und bietet mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.

## Ausstattung

Die Wohnung sowie das gesamte Haus befinden sich laut Gutachten in einem guten und gepflegten Zustand, ohne festgestellte Mängel.

In den letzten Jahren wurden u. a. folgende Maßnahmen durchgeführt:

- \* neue Bodenbeläge & frisch gestrichene Wände (2023)
- \* Dachrinnen erneuert (2022)
- \* Dachfenster erneuert (2019)

Die Raumaufteilung ist klassisch und sehr gut nutzbar. Große Fenster sorgen für angenehmes Tageslicht und ein wohnliches Ambiente.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.  
Die Wohnung steht leer und kann sofort übernommen werden.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Nachricht mit kurzer Vorstellung.

Privatverkauf, keine Maklergebühren!

## Lage

Edling bei Wasserburg ist eine lebendige, familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Rosenheim mit ca. 4.300 Einwohnern.

Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi, Penny), Cafés, Restaurants, Ärzte sowie Kindergarten und Schule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wasserburg am Inn mit seiner historischen Altstadt ist nur wenige Minuten entfernt.

Die Umgebung bietet zudem viel Natur und Naherholung, u. a. entlang der Attel und des Inns – ideal für Spaziergänge, Radfahren und Erholung nach der Arbeit.

Perfekte Anbindung:

- \* Bahnhof Edling fußläufig erreichbar
- \* Regionalbahn nach München Ostbahnhof in ca. 60 Minuten
- \* Gute Straßenanbindung Richtung Wasserburg, Rosenheim & München

Damit ist die Wohnung auch ideal für Pendler geeignet

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	313,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Zugang zum Haus

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Dusche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Terrasse



eigene Garage mit elektr. Tor

# Exposé - Galerie

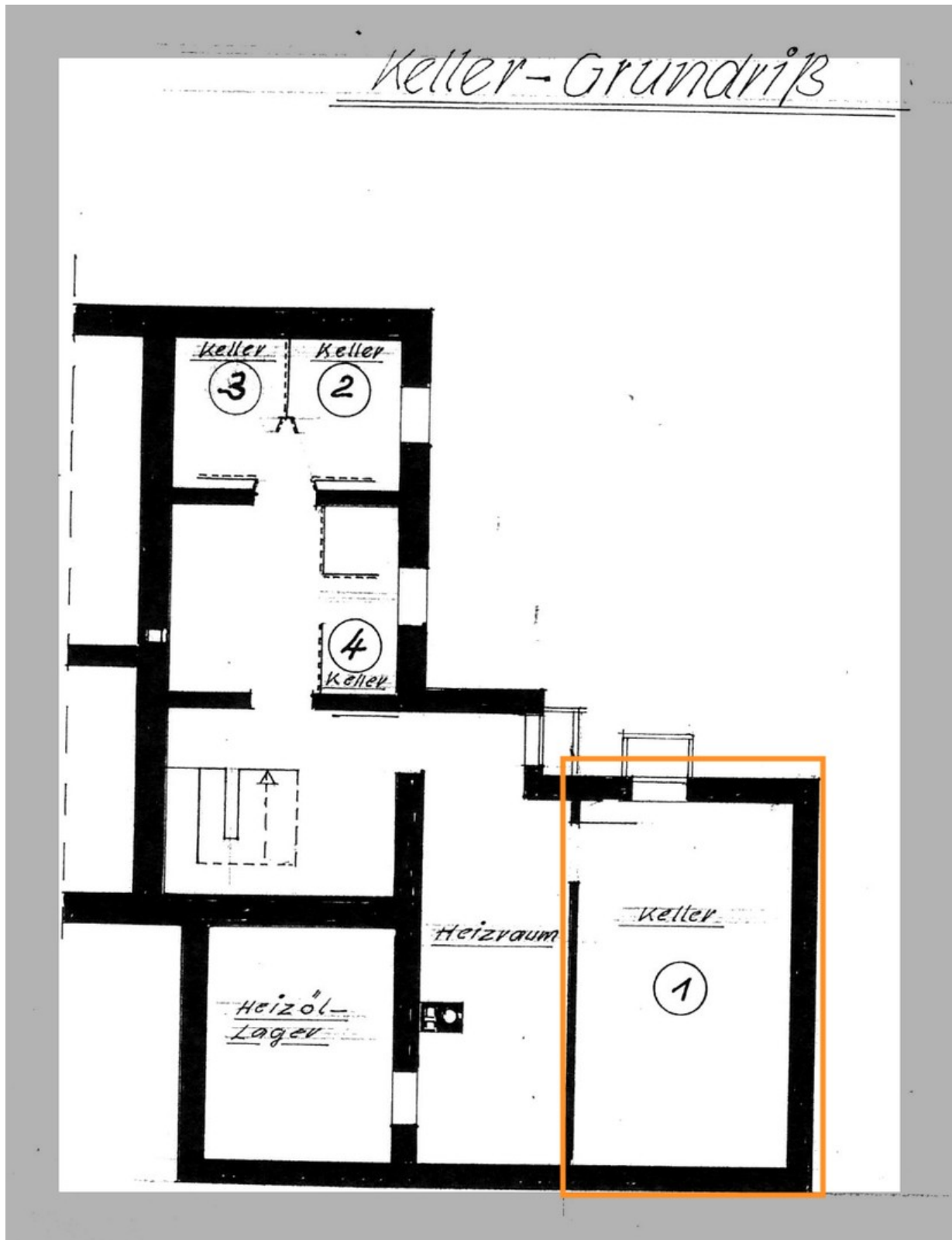


Abgang zum Keller



grosser Keller

# Exposé - Grundrisse



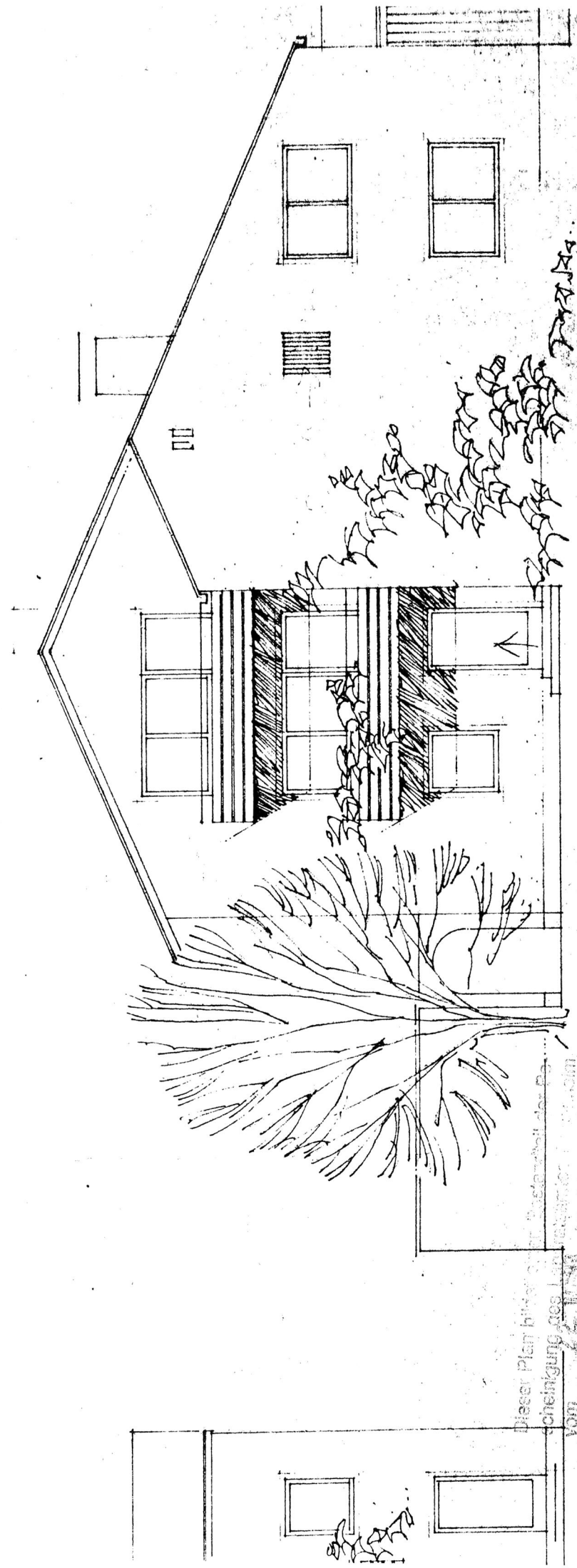
Grundriss Keller



# Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Aufriss

Häuserkoordinaten Refpoint 18, 82478 Seehausen  
 Baumartteilung Hauptstr. 15 Lind. Erling  
 Fl. Nr. 86/3



Dieser Plan bildet die Grundlage für die Baugenehmigung  
 vom 22.10.61

Nr. IV/11-11-2104-92-61  
 Rosenheim, 22. 10. 61  
 LANDRATSAMT  
 LA

Aussicht von Süden

*Handwritten signature*

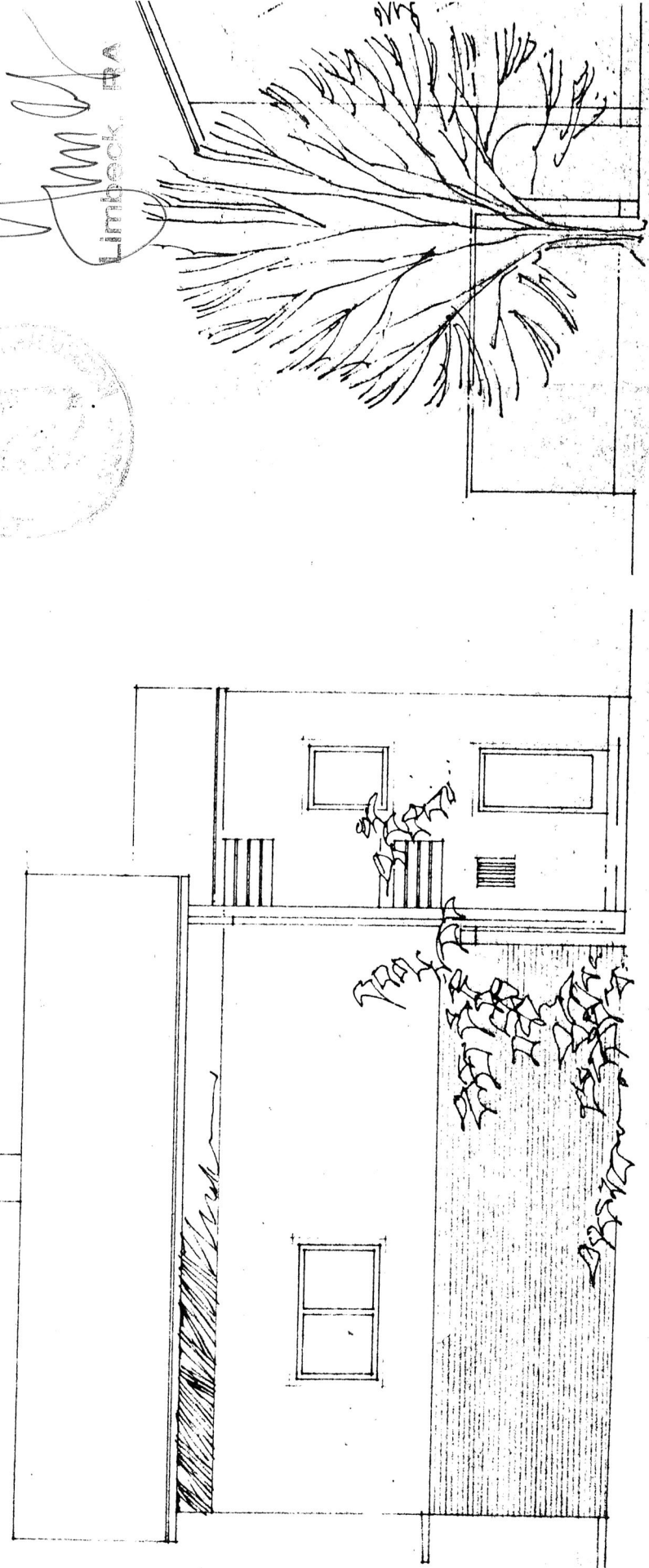
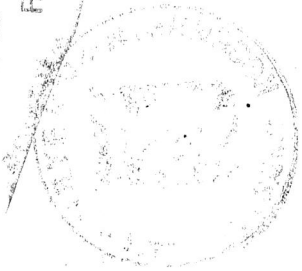


Gülden Rosdunstener Kopsjona 13, 82478 Inghausen  
Beri-Äuffelung Häizjoh. 15, Jued. Ölling  
Fl. Nr. 86/3

Dieser Plan bildet einen Bestandteil der Reg-  
scheidung des Landratsamts Rosenheim,  
vom 22. 10. 93 Nr. IV/7-24, 804-924  
22. 10. 93.

Rosenheim,

LANDRATSAMT  
i. A.



Ausicht von Westen

Ausicht

Vergrößerung aus 1:5000  
 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)

**Gemarkung Edling**  
 Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

