

Exposé

Reihenendhaus in Edling

Großes und gepflegtes Reihenendhaus in Ssplitlevelbauweise



Objekt-Nr. OM-461067

Reihenendhaus

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:
Sylvia Ritzinger

83533 Edling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	357,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	4	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	173,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Edling bei Wasserburg – einem äußerst gepflegten Reihenendhaus in attraktiver und ruhiger Wohnlage mit herrlichem Berg- und Fernblick.

Das im Jahr 1995 errichtete Haus überzeugt durch seine besondere Splitlevelbauweise, die für ein außergewöhnliches Wohngefühl und eine optimale Raumaufteilung sorgt. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m², verteilt auf insgesamt 7 Zimmer und 3 Badezimmer, bietet diese Immobilie viel Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Herzstück des Hauses ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich. Durch den angebundenen Wintergarten entsteht ein besonders helles und freundliches Ambiente, das den Wohnraum harmonisch erweitert und zu jeder Jahreszeit eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der im Wohnzimmer integrierte Kachelofen sorgt zusätzlich für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

Die durchdachte Splitlevelarchitektur schafft interessante Raumebenen und verleiht dem Haus einen individuellen Charakter. Die insgesamt sieben Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume. Drei Badezimmer gewährleisten dabei hohen Wohnkomfort auch für größere Familien.

Auf dem 357 m² großen Grundstück laden die sonnige Terrasse und die gepflegten Außenflächen zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde von den Eigentümern laufend instand gehalten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, ergänzt durch den Kachelofen im Wohnzimmer. Der vorliegende Verbrauchsausweis vom 03.06.2019 weist einen Endenergieverbrauch von 94,80 kWh/(m²·a) inklusive Warmwasserverbrauch aus. Das Gebäude ist der Energieeffizienzklasse C zugeordnet.

Fazit

Dieses großzügige Reihenendhaus vereint eine besondere Architektur, ein familienfreundliches Raumangebot und eine attraktive Wohnlage. Die helle Wohnatmosphäre mit Wintergarten, der gemütliche Kachelofen im Wohnzimmer sowie der sehr gepflegte Gesamtzustand schaffen beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bahnhof im Ort, die geplante Elektrifizierung der Bahnstrecke mit angestrebtem S-Bahn-Anschluss sowie die kurzen Wege nach Rosenheim, Traunstein und München machen die Immobilie gleichermaßen für Familien und Pendler besonders interessant. Die Übergabe erfolgt nach Absprache.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage in Edling. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Bahnhof mit Anbindung an die Region und bietet damit bereits heute eine komfortable Alternative zum Individualverkehr. Darüber hinaus wird die Inbetriebnahme des elektrischen Bahnbetriebs mit S-Bahn-Anschluss derzeit für Ende 2029 angestrebt, was den Standort insbesondere für Berufspendler in Richtung München noch attraktiver machen dürfte.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße 304 erreichen Sie schnell München und Traunstein, während die Bundesstraße 15 eine zügige Verbindung nach Rosenheim und Landshut ermöglicht. Dadurch ergeben sich

kurze Fahrzeiten sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW in die wichtigen Wirtschafts- und Arbeitsstandorte der Region.

Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage innerhalb einer gepflegten Wohnanlage verbindet angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Große, helle Wohnessküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Erker



Kinderzimmer verbunden

Exposé - Galerie



Kinderzimmer linke Seite



Kinderzimmer rechte Seite

Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Gästezimmer Dachgeschoss



Schlafzimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer Dachgeschoss



Treppenhaus Splitlevelbauweise

Exposé - Galerie



Bürraum Keller



Badezimmer Keller



Hauswirtschaftsraum Keller

Exposé - Galerie



Befuerung Kachelofen



Herzlich Willkommen

Exposé - Galerie



Garten Nord-Ost-Seite



Garage mit Stellplätzen

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller