



83533 Edling

Exklusive Landhausvilla mit einmaligen Weitblick und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit in Edling



1.490.000 €

Kaufpreis

477,88 m²

Wohnfläche

912 m²

Grundstücksfläche

12

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	477,88 m²
Nutzfläche	68,16 m²
Grundstücksfläche	912 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Stellplätze	7
Wohneinheiten	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.490.000 €
Aussen-Courtage	2,98 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.12.2027
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	67.59
Primär-Energieträger	FLUESSIGGAS



Zustand

Baujahr	1999
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Küche

offene Küche	✓
--------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Baujahr 2001, massive Landhausvilla mit ca. 546 m² Wohn- und Nutzfläche
- Grundstückgröße: ca. 912 m²
- Aufgeteilt derzeit in drei separate Einheiten (Hauptwohnung, Einliegerwohnung, Büroeinheit)
- Einmaliger Weitblick über Wiesen, Felder und bis zum Alpenrand
- Photovoltaikanlage mit 29,9 kWp mit einer jährlichen Einspeisevergütung von ca. 10.000 €
- Thermosolaranlage zur Warmwasserunterstützung
- Gasheizung, erneuert 2012
- Kaminofen mit Sichtglas (gemauert, ca. 9 kW)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Zukunftsorientiertes, energieeffizientes Gesamtkonzept
- Glasfaseranschluss 600–1.000 Mbit möglich
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Neuwertige Einbauküche
- Zwei Doppelgaragen (ca. 62 m²)
- Carport
- 4,12 m Firsthöhe im Dachgeschoss



- Einmalige Aussicht von Terrasse und Haus
- uvm.



Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen mit seinem einzigartigen Weitblick ist eingebettet in die idyllische Landschaft von Edling und vereint auf harmonische Weise Wohnen, Arbeiten und nachhaltige Energiegewinnung.

Die 2001 fertiggestellte Landhausvilla mit insgesamt ca. 546 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem ca. 912 m² großen Grundstück überzeugt durch ihre durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und eine unvergleichliche Aussicht über Wiesen und Felder bis hin zum Alpenrand.

Das Gebäude ist derzeit in drei abgeschlossene Einheiten unterteilt. Die derzeit eigengenutzte Haupteinheit mit rund 280 m² Wohnfläche beeindruckt durch einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, einen gemauerten Kaminofen mit Sichtglas (ca. 9 kW) sowie eine hochwertige, offene Einbauküche. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt ganzjährig für angenehmes Raumklima. Die Raumhöhen von bis zu 4,12 m im Dachgeschoss und der offene Sichtdachstuhl verleihen dem Haus eine besonders luftige und warme Wohnatmosphäre.

Besonders eindrucksvoll ist der bibliotheksartige Galeriebereich im Obergeschoss, von dem aus Sie einen atemberaubenden Blick über die umliegende Landschaft genießen – ein Ort der Inspiration und Ruhe gleichermaßen.

Die Landhausvilla gliedert sich wie folgt:

- Haupteinheit: ca. 280 m² Wohnfläche, hochwertig ausgestattet, aktuell noch vom Verkäufer bewohnt.
- Einliegerwohnung: ca. 120 m², seit 2011 zuverlässig vermietet (Kaltmiete 785 €), vier Zimmer.
- Büroeinheit: ca. 76 m², derzeit als Büro genutzt, bei Bedarf flexibel zu einer kleinen Wohnung mit Küche umgestaltbar.

Zwei große, jeweils ca. 62 m² umfassende Doppelgaragen bieten großzügigen Platz für Fahrzeuge, Lager oder Werkstattbereiche.

Diese durchdachte Aufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Ein besonderes Highlight ist die Photovoltaikanlage mit 29,9 kWp, die eine jährliche Einspeisevergütung von rund 10.000 € erzielt (Vertrag bis 2029, 0,45 €/kWh). Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Thermosolaranlage zur Warmwasserunterstützung sowie eine Gasheizung, die 2012 erneuert wurde. Diese Kombination garantiert ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes und energieeffizientes Wohnkonzept.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Anwesen im Rahmen eines Besichtigungstermines, persönlich vorzustellen!

Lage

Das Anwesen liegt in einer ruhigen, ländlichen Lage am Ortsrand von Edling – nur 6km von Wasserburg am Inn entfernt. Von der Terrasse, dem Wohnzimmer oder der Galerie aus öffnet sich ein unvergleichlicher und unverbaubarer Panoramablick über weite Felder bis hin zur Alpenkette. Hier genießen Sie absolute Ruhe und Privatsphäre in Verbindung mit bester Infrastruktur im nahen Umfeld.

Trotz der ruhigen Ausrichtung ist Edling selbst zentral positioniert zwischen Wasserburg und Rosenheim, und es bestehen überregionale Verbindungen durch die Straßen B 304 und B 15.



Den Flughafen München erreichen Sie mit dem Auto in einer Stunde, Der nächstgelegene Bahnhof in Reitmehring ist 5km entfernt und führt nach München oder Rosenheim und Mühldorf. Die Gemeinde Edling liegt auf einer ebenen Moränen- und Kieslandschaft des Alpenvorlandes und ist Teil des Landkreises Rosenheim.

In Edling rund 4km entfernt und Wasserburg (6km) stehen alle wesentlichen Versorgungsangebote zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Schulen und Kindertagesstätten. Daneben bietet die Umgebung eine attraktive Auswahl an Naturräumen, Spazierwegen und landschaftlicher Idylle – ideal für Menschen, die Stadtnähe und ruhiges Wohnen verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Die Käuferprovision in Höhe von 2,98 % inkl. 19% MwSt ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit.

Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH

Humboldtstr. 8
81543 München

www.finestep.de























