

Pfaffing – Pfaffing

# Eindrucksvolle Villa mit Gartenparadies und vielseitiger Komfortausstattung

Property ID: 24042025



**PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 3.159 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## At a glance

Property ID	24042025
Living Space	ca. 330 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.03.2026
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.495.000 EUR
Commission	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	218.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.09.2034	Energy efficiency class	G

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## The property



Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## The property



Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## The property



Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## The property



Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## The property



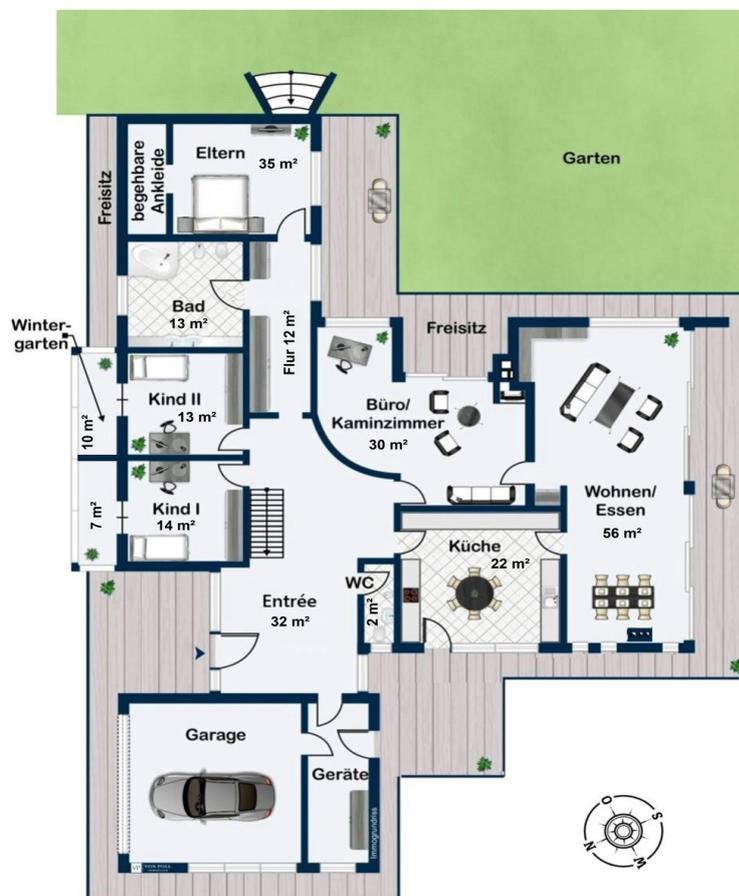
Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

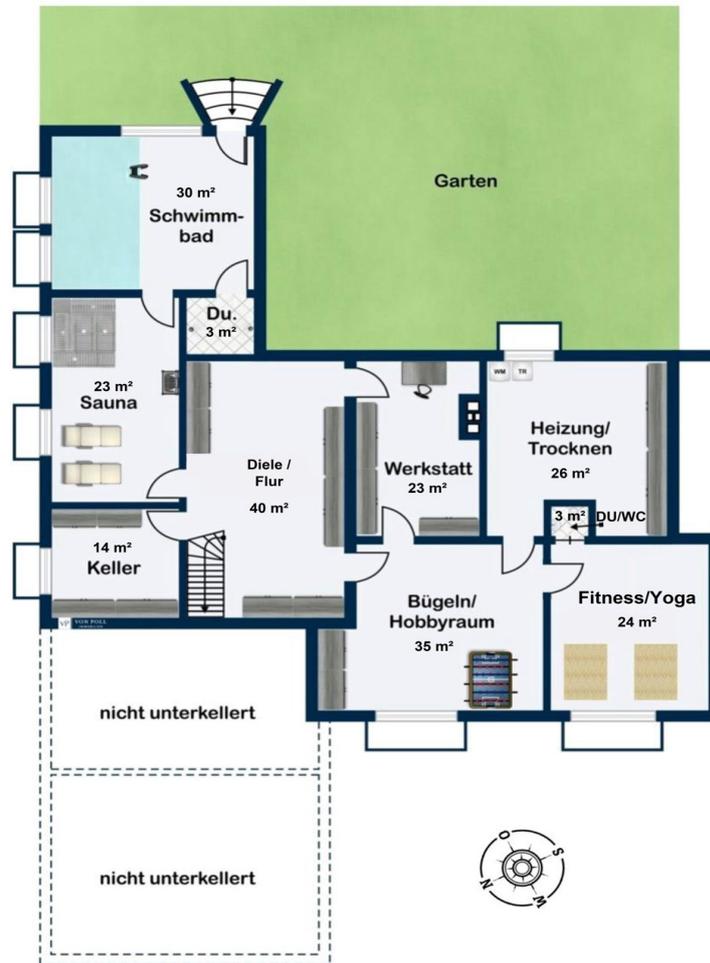
## The property



Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## A first impression

Diese großzügige Villa im Bungalowstil mit Raumhöhen von bis zu 5 Metern befindet sich auf einem weitläufigen, 3.159 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 330 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten sind durchweg hochwertig ausgestattet und bieten einen gehobenen Wohnkomfort. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller und großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Zugang zur Doppelgarage. Zahlreiche, teils raumhohe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre. Das geräumige Wohn-Esszimmer verfügt über einen wassergeführten Kachelofen und große Panoramafenster, die auf die Terrasse und in den Garten auf der Südseite führen. Der Essbereich bildet den gelungenen Übergang vom offenen Wohnbereich zur verschließbaren Küche. Das Kaminzimmer mit Innen- und Außenkamin eignet sich auch hervorragend als Besucher- oder Gästezimmer. Die Küche, mit hochwertigem Schieferboden ausgestattet, verfügt über eine exklusive Einrichtung und Marken-Elektrogeräten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein separates Ankleidezimmer. Der angrenzende Flur ist als Schrankzimmer gestaltet und führt zu zwei weiteren Schlaf- bzw. Kinderzimmern, die je einen eigenen Wintergarten haben. Das Tageslicht-Badezimmer überzeugt durch eine komfortable Ausstattung. Gästen steht ein separates WC zur Verfügung. Besonders praktisch ist, dass alle Räume im EG einen eigenen Terrassen- bzw. Gartenzugang haben. Die fast rundumlaufende Natursteinterrasse ist teilweise überdacht und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bei fast jeder Wetterlage. Die Fußböden im Erdgeschoss sind mit sehr hochwertigen massiven Dielen- und Parkettböden ausgelegt. Die Türen sind aus massivem Holz gefertigt und in einem eleganten Rundbogenstil gehalten. Die überwiegend neu verglasten Holzfenster sind mit maßgefertigten Fliegengittern versehen. Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Komfort mit einem großen SPA-Bereich, wozu u. a. ein Schwimmbad mit Gegenstromanlage, ein Duschraum, eine Sauna für 6-8 Personen, Liegeflächen und Tageslichtfenster gehören. Vier weitere Kellerräume bieten Platz für Fitness/Yoga, Waschen, Hobbys und eine Werkstatt. Der Fitness/Yoga-Raum verfügt über eine eigene Dusche mit WC. Die Heizung erfolgt über Fernwärme (Hackschnitzel). Eine Photovoltaikanlage mit 10 kW Leistung und einer gleich großen Tesla-Pufferbatterie sowie eine Solarthermie mit einem 750-Liter-Pufferspeicher sorgen für eine umweltfreundliche Energieversorgung. Zum Außenbereich gehören ein gefliester Außenpool mit einer abrollbaren Abdeckung, ein Pavillon mit Wärmeschutzverglasung und Kupferdach sowie zwei Gartenhäuser. Eine Doppelgarage, mit elektrischen Toren ausgestattet, und 2-3 Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden. Eine Alarmanlage für das Haus und den Garten sorgt für zusätzliche Sicherheit. Diese Villa bietet umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten und einen hohen Wohnkomfort. Da sie im Mischgebiet als einstige Fabrikantenvilla gebaut worden

ist, kann hier auch eine gewerbliche Nutzung in Betracht gezogen werden. Bei Bedarf kann in der benachbarten Gewerbehalle eine Gewerbefläche von bis zu ca. 700 m<sup>2</sup> gepachtet werden. Eine weitere Grünfläche mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Fläche (landwirtschaftliche Wiese) kann eventuell optional zusätzlich erworben werden, falls z.B. eine Pferdehaltung angestrebt werden sollte. Die Lage ist trotz der Nähe zu den Gewerbebetrieben sehr ruhig. Insbesondere der Garten Richtung Süden bietet eine unvergleichbare Privatsphäre, einen freien Blick auf Wiesen und Felder, bei gutem Wetter sind auch die Berge zu sehen. Da die Gewerbebetriebe spätestens um 18 Uhr schließen und an den Wochenenden i.d.R. gar nicht gearbeitet wird, wird die angebotene Villa in diesen Zeiträumen quasi zur stillen Alleinlage. Außenfotos und weitere Informationen zur Immobilie erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Details of amenities

Eine detaillierte Beschreibung erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## All about the location

Die hier angebotene Villa liegt in einem Ortsteil von Pfaffing (Mischgebiet). Die Gemeinde Pfaffing mit ihren rund 4.300 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Rosenheim, zwischen Wasserburg und Ebersberg gelegen. Auch die Nähe zu Rosenheim und München macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort. Die meisten Dinge des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Zentrum von Pfaffing erhältlich. Hierzu zählen u.a. Supermärkte, zwei Kindergärten, ein Hort sowie eine Grund- und Teilhauptschule. Die nächst größere Stadt Wasserburg am Inn mit ca. 13.000 Einwohnern verfügt u.a. über eine Realschule, ein Gymnasium, eine Förderschule sowie Berufs- und Fachoberschulen und weitere Kindergärten. Ferner verfügt Wasserburg über ein Krankenhaus, diverse Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie über mehrere Seniorenheime und ein umfassendes Freizeitangebot, Hierzu gehören u.a. ein Erlebnisschwimmbad (Badria), eine Kartbahn (Kart2000) und diverse Sport- sowie Freizeitanlagen und Seen. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 218.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind. Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an. Außenfotos und weitere Informationen zur Immobilie erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Property ID: 24042025 - 83539 Pfaffing – Pfaffing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)