

Pfaffing

# Reserviert! Eindrucksvolle Villa mit Gartenparadies und vielseitiger Komfortausstattung

Objektnummer: 25042007



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

**KAUFPREIS: 1.375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.159 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25042007	Kaufpreis	1.375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 330 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Baujahr	1974	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	218.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Die Immobilie



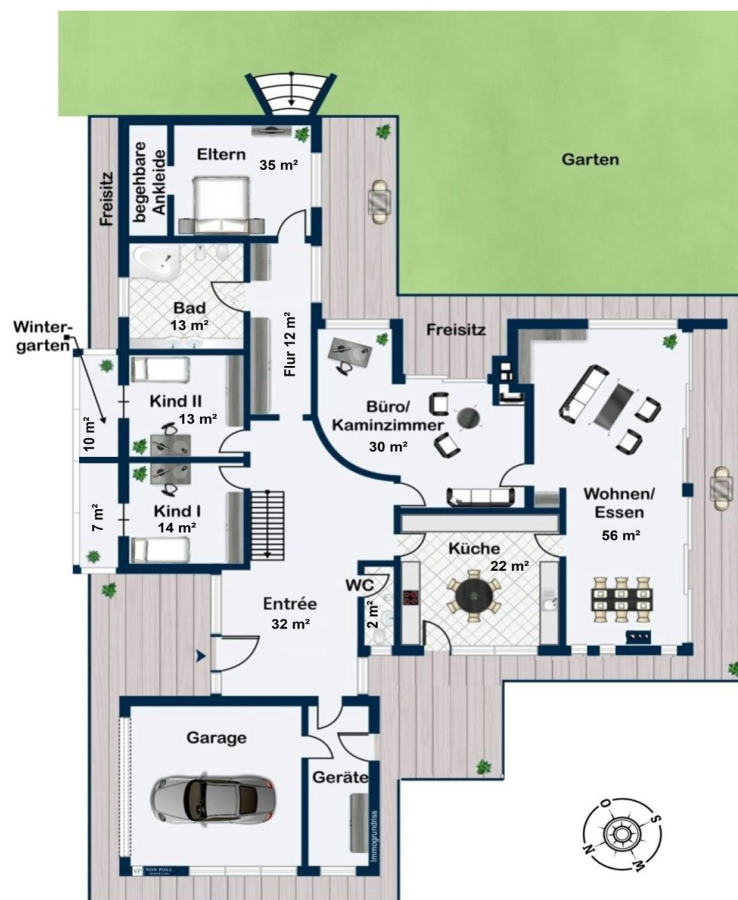
Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

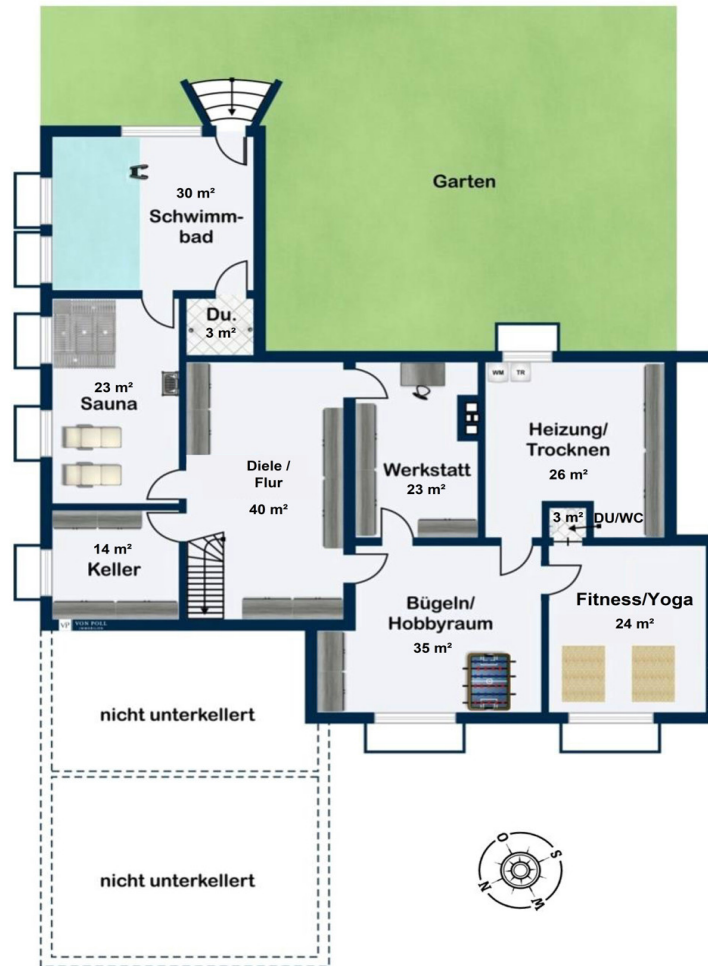
## Die Immobilie



Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Ein erster Eindruck

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 Duschaum, 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 Untermervilla 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.

Die Lage ist trotz der Nähe zu den Gewerbebetrieben sehr ruhig. Insbesondere der Garten Richtung Süden bietet eine unvergleichbare Privatsphäre sowie einen freien Blick auf Wiesen und Felder. 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.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.



Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Ausstattung und Details

Eine detaillierte Beschreibung erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

**Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Sonstige Angaben

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.

Verfügbarkeit nach Absprache.

Objektnummer: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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