



83539 Pfaffing

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Erweiterungspotential



299.000 €

Kaufpreis

113 m²

Wohnfläche

10 m²

Nutzfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Selbstständiger Immobilienmakler (IHK), c/o RE/MAX Prime

Holger Böhm
Tel.: 004989904204683
hb@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	113 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	8 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.09.2026
----------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	150 €
Aussen-Courtage	3,57% incl. 19

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.05.2036
Baujahr (Haus)	1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	118.97
Primär-Energieträger	ELEKTRO
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- + Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 113 m² Wohnfläche
- + Teil eines gepflegten 2-Familienhauses (nur 2 Parteien)
- + Umfangreicher Umbau im Jahr 1996
- + Flexible Nutzung / Teilvermietung möglich
- + Schöner Küchen- und Essbereich
- + Zwei getrennte Badezimmer mit Dusche
- + Separates Gäste-WC
- + Zwei unabhängige Balkone
- + Eigener Gartenbereich (Sondernutzungsfläche)
- + Einzelgarage mit großem Stauraum und eigenem Zugang
- + Zusätzlicher Autostellplatz
- + Kellerabstellfläche vorhanden. Praktischer Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird.
- + Ruhige Lage ohne störenden Autoverkehr

Ausführliche Informationen stellen wir Ihnen gerne im vollständigen Exposé zur Verfügung.



Beschreibung

Großzügig wohnen mit Garten, Ruhe und Flexibilität – 3-Zimmer-Wohnung in Pfaffing-Springlbach

Ankommen, durchatmen, zuhause sein – genau dieses Gefühl stellt sich hier ganz von selbst ein.

Inmitten des idyllischen Ortsteils Springlbach in der Gemeinde Pfaffing erwartet Sie diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung als Teil eines gepflegten 2-Familienhauses. Mit ca. 113 m² Wohnfläche bietet sie nicht nur viel Platz, sondern auch eine durchdachte Raumstruktur, die unterschiedliche Lebenskonzepte möglich macht.

Ein wesentlicher Mehrwert dieser Immobilie liegt im umfangreichen Umbau aus dem Jahr 1996. Dabei wurde die Wohnung so konzipiert, dass ein separater Bereich mit eigenem Wohn- und Schlafzimmer entstehen konnte – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder auch zur teilweisen Vermietung. Diese Flexibilität ist heute gefragter denn je und eröffnet zusätzliche Perspektiven für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Der helle Küchen- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung – ein Ort, an dem Alltag und Genuss mühelos zusammenfinden.

Zwei voneinander unabhängige Balkone schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien und laden dazu ein, die ruhige Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Auch im Alltag überzeugt die Wohnung durch ihren Komfort: Zwei separate Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für ein entspanntes Miteinander – selbst bei mehreren Bewohnern oder Besuch.

Ein echtes Highlight ist der eigene Gartenbereich in Form einer Sondernutzungsfläche. Hier genießen Sie ein Stück Privatsphäre im Grünen – ob für ruhige Stunden, gesellige Abende oder einfach als persönlicher Rückzugsort.

Besonders angenehm: Der Zugang zur Wohnung, zum Keller sowie zum Garten kann unabhängig vom Miteigentümer erfolgen, da die Hausgemeinschaft lediglich aus zwei Parteien besteht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage mit großzügigem Stauraum und eigenem Außenzugang, einen zusätzlichen Stellplatz sowie eine praktische Kellerabstellfläche.

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhiges, naturnahes Wohnen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit. Pfaffing liegt im Landkreis Rosenheim und grenzt direkt an den Landkreis Ebersberg bei München. Die Nähe zu Wasserburg am Inn und Ebersberg sorgt für eine solide Infrastruktur, während die Anbindung an den Münchner Raum – auch über die S-Bahn – den Standort besonders attraktiv macht.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Lage in einer kleinen, persönlichen Hausgemeinschaft schätzen – mit viel Raum für eigene Ideen und Lebensqualität.

Lage

Die Gemeinde Pfaffing liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und vereint auf charmante Weise ländliche Idylle mit einer gut erreichbaren Anbindung an den Großraum München.

Der Ortsteil Springlbach zeichnet sich dabei besonders durch seine ruhige, naturnahe Umgebung und eine angenehme Wohnatmosphäre aus – ideal für alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen und



dennoch gut angebunden bleiben möchten.

Durch die unmittelbare Nähe zum Landkreis Ebersberg profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur sowie von den Anbindungen an das Münchner S-Bahn-Netz. Die nächstgelegenen S-Bahn-Stationen ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung München und machen den Standort auch für Pendler attraktiv.

Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Städte Wasserburg am Inn und Ebersberg eine ausgezeichnete Versorgung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Gastronomieangebote sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Die umliegende Landschaft mit ihren Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Hier genießen Sie Ruhe, frische Luft und ein entspanntes Wohnumfeld – ohne dabei auf die Vorteile einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.

Diese Lage ist ideal für alle, die naturnah wohnen, aber gleichzeitig flexibel bleiben möchten – eine Kombination, die heute mehr denn je geschätzt wird.

Sonstige Angaben

Der Verkäufer bewohnt diese Immobilie selbst und nach Absprache kann eine Eigennutzung für den zukünftigen Eigentümer vereinbart werden.

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die angegebene Wohnfläche auf Plausibilität überprüft. Eine Haftung für die Angaben Dritter können wir nicht übernehmen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1996 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand 13.05.2026 - Änderungen vorbehalten



HOLGER BÖHM

REMAX Prime Immobilien

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de





RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



RE/MAX Prime
www.remax-prime.de







PEAKX Prime
www.peakx-prime.de

