



83547 Babensham / Penzing

Leben zwischen See und Altstadt – Landhausvilla nahe Wasserburg



1.395.000 €

Kaufpreis

264,98 m² **980 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke

Tel.: 00491721407320

k.pommerenke@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	264,98 m ²
Nutzfläche	135 m ²
Grundstücksfläche	980 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.395.000 €
Aussen-Courtage	2,98% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.03.2035
Baujahr (Haus)	2005
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	57.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	B



Zustand

Baujahr	2005
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Osten	✓
Süden	✓
Westen	✓

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Freistehende Landhausvilla auf einem ca. 980 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück
- Ca. 265 m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 135 m² Nutzfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Hochwertige, massive Bauweise mit nachhaltiger Substanz
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direkter Verbindung zu Garten und Terrassen
- Weitläufige Terrassenlandschaft mit Süd- und Westausrichtung sowie überdachtem Freisitz
- Überdachter Außenbereich mit fünf elektrischen Seitenmarkisen – ganzjährig nutzbar
- Gepflegter Garten mit hoher Privatsphäre und durchdachter Gestaltung (Neuanlage 2021)
- Großzügige Küche mit Gas-Kochfeld und Platz für einen zusätzlichen Essbereich
- Separate Speisekammer für komfortable Alltagsorganisation
- Hauswirtschaftsraum auf Wohnebene
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Insgesamt bis zu fünf mögliche Schlafzimmer sowie weitere flexibel nutzbare Räume
- Elternbereich mit Bad en Suite und separatem Ankleidebereich
- Zusätzliches, vollwertiges Bad für Kinder oder Gäste im Obergeschoss
- Großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Ausblick und Abendsonne
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC im Untergeschoss
- Großzügiger Hobby- oder Medienraum mit integrierter Akustikwand
- Separater Raum im Untergeschoss mit eigenem Außenzugang – ideal für Büro oder Gäste
- Eigener Server- und Patchraum sowie LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Flächendeckende Fußbodenheizung, auch in Teilen des Untergeschosses
- Kamin/Kachelofen mit Sichtfenster und integrierter Warmwasserunterstützung
- Öl-Zentralheizung in Kombination mit solarer Unterstützung
- Energieeffizienzklasse B (Verbrauchsausweis)
- 8,5 kWp Photovoltaikanlage mit attraktiver Einspeisevergütung
- Neuer Wechselrichter (2024)
- Vorbereitung für externe Stromspeisung (Blackout-Vorsorge)
- Wasserenthärtungs- bzw. Kalkschutzanlage



- Elektrische Rollläden, zentral und einzeln steuerbar
- Fenster und Türen mit erhöhtem Einbruchschutz, inkl. spezieller Sicherung im Untergeschoss
- Doppelgarage mit automatischen Toren und Starkstromanschluss
- Zusätzlicher Stauraum im Dachbereich der Garage
- Großzügiges, gedämmtes Gartenhaus (ca. 16 m²) als Werkstatt oder Lager nutzbar
- Überdachter Bereich für Fahrräder oder Motorräder
- Mehrere Außenstellplätze mit Stromversorgung
- Regenwasserzisterne (ca. 2–3 m³) zur Gartenbewässerung
- Umfangreiche, teilweise programmierbare Außen- und Gartenbeleuchtung
- Umlaufender, hochwertiger schmiedeeiserner Gartenzaun
- Installierter Mähroboter zur komfortablen Rasenpflege
- Fußläufig erreichbarer Penzinger See mit hohem Freizeit- und Erholungswert

u.v.m.



Beschreibung

Nur wenige Minuten vom idyllischen Penzinger See sowie von der historischen Altstadt von Wasserburg am Inn entfernt, liegt diese Landhausvilla in einer Lage, die Ruhe, Natur und gewachsene Lebensqualität auf besondere Weise verbindet.

Inmitten eines wunderschön angelegten, rund 980 m² großen Grundstücks zeigt sich diese freistehende Landhausvilla als ruhiger Rückzugsort mit echter Großzügigkeit.

Mit rund 265 m² Wohnfläche und bis zu fünf Schlafzimmern bietet das Haus eine spürbare Großzügigkeit – offen gestaltet, lichtdurchflutet und im Obergeschoss durch den sichtbaren Dachstuhl angenehm warm und geborgen.

Ein vollwertig nutzbares Untergeschoss mit einer Raumhöhe von ca. 2,50 m sowie Fußbodenheizung erweitert die klassischen Nebenflächen um zusätzliche, vielseitig nutzbare Lebensbereiche.

Schon beim Betreten wird klar, dass dieses Haus nicht einfach nur Fläche bietet, sondern durchdacht geplant wurde. Die großzügige Diele im Erdgeschoss bildet den zentralen Verteiler zum eigenen Garderobenraum, Gäste-Toilette, Wohn- und Küchenbereich sowie das Treppenhaus, dessen Holzstufen eine spürbar warme und einladende Atmosphäre schaffen. Der aktuell im Erdgeschoss gelegene Hauswirtschaftsraum lässt sich bei Bedarf ins Untergeschoss verlegen – so entsteht auf dieser Ebene ein zusätzliches Zimmer, ideal als Homeoffice oder für Gäste.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinen großen Flügeltüren zur Süd- und Westterrasse bildet das Herz des Hauses. Der liebevoll angelegte Garten wird hier spürbar in den Innenraum integriert und schafft eine fließende Verbindung zwischen Wohnen und Natur. Der Kamin mit Sichtfenster sorgt in den Wintermonaten für wohlige Wärme und schafft mit dem Blick ins Feuer eine besondere, ruhige Atmosphäre. Gleichzeitig ist er in die Warmwasserunterstützung eingebunden – ein durchdachtes Zusammenspiel von Technik und Wohnkomfort.

Die angrenzende Küche lässt sich über eine Schiebetür abtrennen, ist klar strukturiert und angenehm dimensioniert und wird durch eine separate Speisekammer ergänzt – ein Detail, das im Alltag oft den entscheidenden Unterschied macht. Darüber hinaus bietet sie genügend Raum für einen zusätzlichen Essplatz im Familienalltag.

Im Obergeschoss setzt sich die ruhige, harmonische Wohnqualität fort. Mehrere Schlaf- und Rückzugsräume bieten ausreichend Platz für Familie und Gäste. Der nach dem Auszug noch neu verlegte Holzparkettboden ist unbewohnt und fügt sich stimmig in die sichtbaren Holzelemente und den offenen Dachstuhl ein.

Der Elternbereich mit Bad en suite schafft eine angenehme Privatheit und wird durch einen separaten Ankleidebereich sinnvoll ergänzt. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne entzerrt die morgendliche Routine im Alltag.

Ein echtes Highlight ist die von hier aus zugängliche großzügige Dachterrasse – ein geschützter Ort mit Weitblick, an dem sich Sonnenuntergänge in besonderer Atmosphäre genießen lassen.

Das Untergeschoss ist durch seine Deckenhöhe von ca. 2,50m und die vorhandene Fußbodenheizung mehr als funktional gedacht und hebt sich deutlich vom Üblichen ab. Neben funktionalen Technik- und Nebenräumen eröffnet sich hier ein Wellnessbereich mit Sauna, der das Haus um eine private Entspannungsebene ergänzt. Auch eine Dusche, Waschbecken und eine Toilette sind hier direkt integriert. Ein großzügiger Medien- oder Hobbyraum mit Akustikwand kann vielseitig verwendet werden. Ein weiterer Raum mit separatem Außenzugang eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob für Gäste, Homeoffice oder als weitere Rückzugseinheit.

Auch im Außenbereich zeigt sich, wie durchdacht dieses Haus konzipiert wurde. Unterschiedliche



Terrassenbereiche – ein überdachter Bereich im Westen, der sich mithilfe einer Seitenmarkise teilweise oder vollständig schließen lässt und so auch in den kälteren Jahreszeiten als geschützte Wohnraumerweiterung dient, sowie sonnige Flächen im Süden und weitere Freisitze rund ums Haus – bieten je nach Tageszeit und Stimmung den passenden Platz.

Der Garten wirkt offen und zugleich geschützt, ohne dabei an Großzügigkeit zu verlieren. Die Doppelgarage, bereits mit Starkstromanschlüssen ausgestattet, verfügt zudem über zusätzlichen Stauraum im Giebel und bietet damit einen großzügigen Lagerbereich. Eine angrenzende, knapp 16 m² große Werkstatt bzw. ein Gartenlager eröffnet durch die vorhandenen Starkstromanschlüsse vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Auch in energetischer Hinsicht ist das Haus solide aufgestellt: Eine Kombination aus Ölheizung und solarer Unterstützung sowie ein Endenergieverbrauch von 57 kWh/(m²-a) (Klasse B) sprechen für ein durchdachtes Konzept. Ergänzt wird dies durch eine Photovoltaikanlage mit ca. 8,5 kWp und attraktiver Einspeisevergütung. Der zugehörige Wechselrichter wurde im Jahr 2024 erneuert.

Die Nähe zum Penzinger See verleiht diesem Standort eine besondere Qualität. Ob eine schnelle Runde am Wasser, ein Sprung ins kühle Nass an warmen Tagen oder einfach ein Spaziergang in der Natur – vieles liegt hier tatsächlich vor der eigenen Haustür. Gleichzeitig bleibt die Altstadt von Wasserburg mit ihrer besonderen Atmosphäre jederzeit schnell erreichbar.

Die Nachbarschaft ist gewachsen und angenehm ruhig – mit einer Mischung aus Familien und langjährigen Bewohnern. Gerade für Kinder entsteht hier ein Umfeld, in dem man schnell Anschluss findet.

Lage

Nachbarschaft & Lage – Ein Ort zum Ankommen, Bleiben und Wohlfühlen

Willkommen in einer Nachbarschaft, wie man sie sich nur wünschen kann – lebendig, herzlich und von echtem Miteinander geprägt. Diese besondere Immobilie ist ein echtes Zuhause mit Rückzugsqualität, das Ruhe schenkt und dennoch bestens angebunden ist.

Hier kennt man sich, hier hilft man sich. Ob ein Auge aufs Haus während des Urlaubs, das Versorgen der Katze oder das spontane Gespräch über den Gartenzaun: Vertrauen und Zusammenhalt sind hier keine Floskeln, sondern gelebter Alltag. Die Bewohner pflegen ein achtsames, aber unaufdringliches Miteinander – freundlich, offen und immer bereit, füreinander da zu sein.

Kinder finden in der verkehrsberuhigten Umgebung ein geschütztes Paradies zum Aufwachsen – mit Spielkameraden in jeder Altersklasse.

Besonders reizvoll: Die Nähe zur Natur ist allgegenwärtig. Der idyllische Penzinger See, dessen hervorragende Wasserqualität regelmäßig ausgezeichnet wird, liegt in unmittelbarer Nähe.

Und auch das tägliche Leben lässt sich hier entspannt gestalten: Ob frischer Honig aus der Nachbarschaft, ein Elektriker um die Ecke oder der Spaziergang zum nahegelegenen See – alles, was das Leben schön macht, ist in greifbarer Nähe. Die historische Stadt Wasserburg ist nur wenige Minuten entfernt und auch die B304 bietet schnellen Anschluss in Richtung München oder Rosenheim.

Ein Highlight für Familien: Der Schulbus verkehrt ausschließlich für die Schulkinder – sicher, zuverlässig und ohne komplizierte Fahrpläne.

Diese Nachbarschaft ist kein anonymer Ort – sie ist ein Stück gelebte Lebensqualität. Ein Platz, an dem man nicht nur wohnt, sondern sich wirklich zuhause fühlt.

Penzing hat einen sehr hohen Freizeit- und Erholungswert. Es liegt mitten im Grünen und bietet mit



dem nahen Waldgebiet und dem Neudecker Moos sehr viel Natur.

Das nahe gelegene Wasserburg bietet alle möglichen Einkaufsmöglichkeiten und verfügt über schöne Cafés und Restaurants. Aber auch das Green18 am See bietet Ihnen kulinarische Köstlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die medizinische Versorgung in Wasserburg ist auf einem sehr hohen Niveau durch die 2022 neu erbaute Klinik mit ihren zahlreichen Fachabteilungen und die vielen niedergelassenen Fachärzte in der Stadt.

Die nächste Grundschule und der Kindergarten befinden sich in Babensham. In Wasserburg befinden sich alle weiterführenden Schulen: ein Gymnasium, die Realschule und die Mittelschule.

Von Penzing aus erreicht man den Englischen Garten in München mit dem Auto unter einer Stunde, am Münchner Flughafen ist man bereits ebenfalls durch die sichere und staufreie Straßenführung über Land, unter einer Stunde. Die Stadt Rosenheim ist ca. eine halbe Stunde entfernt. Auch Ausflugsziele wie zum Chiemsee sind unter 30min zu erreichen. - Hier zu Leben ist nicht nur ein Gefühl ,sondern ein Privileg -

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% USt. 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



































