



83547 Penzing

Penzinger See ganz nah – Familienhaus mit 265 m² Wohnfläche



1.290.000 €

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	1.290.000 €
Aussen-Courtage	2,98% inkl. 19%

Energieausweis

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



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

- Nur wenige Minuten zum Penzinger See und nach Wasserburg am Inn
- Rund 265 m² Wohnfläche mit viel Platz für die ganze Familie
- Bis zu fünf Schlafzimmer und flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Gartenzugang
- Überdachte Arkadenterrasse mit besonderem Urlaubsflair
- Sonnige Süd- und Westterrassen für jede Tageszeit
- Dachterrasse mit Weitblick und Abendsonne
- Sichtdachstuhl und neuer Eichenparkettboden im Obergeschoss
- Elternbereich mit Bad en Suite und Ankleide
- Wellnessbereich mit Sauna im eigenen Haus
- Hobby-, Gäste- oder Homeofficebereich im Untergeschoss
- Rund 980 m² großes, liebevoll angelegtes Grundstück
- Doppelgarage, Gartenhaus und zahlreiche Stellplätze
- Photovoltaikanlage, Solarunterstützung und Energieeffizienzklasse B



- Familienfreundliche Wohnlage mit hohem Freizeitwert



Beschreibung

Nur wenige Minuten vom Penzinger See entfernt und zugleich schnell in der historischen Altstadt von Wasserburg am Inn: Dieses freistehende Einfamilienhaus in Penzing verbindet großzügiges Wohnen mit einem Freizeitwert, den man im Alltag sofort spürt.

Auf rund 265 m² Wohnfläche bietet das Haus viel Raum für Familie, Homeoffice, Gäste und Rückzug. Der Grundriss ist klar strukturiert und angenehm alltagstauglich: Im Erdgeschoss öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich direkt zu den Süd- und Westterrassen. Große Flügeltüren schaffen eine schöne Verbindung zum Garten und machen den Außenbereich in den warmen Monaten zu einer echten Erweiterung des Wohnraums.

Die Küche ist separat angeordnet, gut dimensioniert und verfügt über eine praktische Speisekammer. Ein Hauswirtschaftsraum auf Wohnebene, ein Gäste-WC sowie eine großzügige Diele ergänzen das Erdgeschoss sinnvoll. Der Kamin mit Sichtfenster sorgt in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre und unterstützt zugleich die Warmwasserbereitung.

Im Obergeschoss zeigt sich das Haus besonders wohnlich: Der sichtbare Dachstuhl, der neu verlegte Eichenparkettboden und die hellen Räume schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Bis zu fünf Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Räume ermöglichen verschiedenste Lebensmodelle – vom Familienwohnen über Arbeiten von zuhause bis hin zum eigenen Gästebereich.

Der Elternbereich verfügt über ein Bad en suite sowie einen separaten Ankleidebereich. Ein weiteres Badezimmer im Obergeschoss sorgt für Komfort im Familienalltag. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit weitem Blick ins Grüne – ein geschützter Ort für ruhige Momente und stimmungsvolle Abendstunden.

Auch das Untergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Nutzfläche. Dank ca. 2,50 m Raumhöhe und vorhandener Fußbodenheizung entstehen hier vielseitig nutzbare Bereiche. Neben Technik- und Nebenräumen stehen ein Wellnessbereich mit Sauna, Dusche, Waschbecken und WC sowie ein großzügiger Hobby- oder Medienraum zur Verfügung. Ein weiterer Raum mit separatem Außenzugang eignet sich ideal als Büro, Gästebereich oder ruhiger Rückzugsort.

Der Außenbereich ist einer der großen Pluspunkte dieser Immobilie. Das rund 980 m² große Grundstück ist gepflegt angelegt und bietet viel Privatsphäre. Mehrere Terrassen, darunter ein überdachter Freisitz mit elektrischen Seitenmarkisen, schaffen zu jeder Tageszeit den passenden Platz im Freien. Besonders die geschützte Arkadenterrasse vermittelt ein angenehmes Urlaubsgefühl direkt am eigenen Zuhause.

Praktisch ergänzt wird das Anwesen durch eine Doppelgarage mit automatischen Toren und Starkstromanschluss, zusätzliche Außenstellplätze, einen Speicherbereich über der Garage sowie ein ca. 16 m² großes Gartenhaus, das als Werkstatt oder Lager genutzt werden kann.

Auch technisch ist das Haus solide aufgestellt: Fußbodenheizung, Öl-Zentralheizung mit solarer Unterstützung, eine Photovoltaikanlage mit ca. 8,5 kWp, ein 2024 erneuerter Wechselrichter, Wasserenthärtung sowie eine Vorbereitung für externe Stromeinspeisung unterstreichen den durchdachten Gesamtansatz. Der Energieverbrauch liegt bei 57 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse B.

Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Lage

Penzing gehört zu den Wohnlagen, die ihren besonderen Reiz aus Ruhe, Natur und Nähe zu



Wasserburg am Inn gewinnen. Der Penzinger See ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet im Alltag einen echten Freizeitwert – ob für Spaziergänge, Badeausflüge, sportliche Aktivitäten oder kurze Auszeiten am Wasser.

Auch die historische Altstadt von Wasserburg am Inn liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Dort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Kliniken sowie sämtliche weiterführenden Schulen. Kindergarten und Grundschule befinden sich in Babensham.

Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Nachbarschaft, viel Grün und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Wälder, Wiesen und das Neudecker Moos bieten zusätzliche Möglichkeiten für Erholung und Bewegung direkt im Umfeld.

Über die B304 besteht eine gute Anbindung in Richtung München, Rosenheim und Wasserburg. Rosenheim ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar, auch der Chiemsee und weitere Ausflugsziele der Region liegen in angenehmer Distanz.

Damit verbindet dieser Standort naturnahes Wohnen mit guter Alltagstauglichkeit – ideal für Familien, die Ruhe, Platz und Freizeitwert suchen, ohne auf die Nähe zu Stadt, Schulen und Infrastruktur verzichten zu müssen.

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



























