



83539 Pfaffing

Geräumige Wohnung in bester Lage- Blick in die Berge inklusive



460.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

28,44 m²

Nutzfläche

4,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

HejLyx GmbH & Co. KG

Benjamin Gralow

Tel.: 00498923781130

benjamin.gralow@hejlyx.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Nutzfläche	28,44 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,95 m ²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
Hausgeld	200 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.03.2036
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	101.60
Primär-Energieträger	PELLET



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Diese Wohnung präsentiert sich in gepflegtem, frisch modernisiertem Zustand und überzeugt durch viele hochwertige Details:

- Großzügiger Wohn / Essbereich mit rund 45 m²
- Neue Fenster und Innentüren
- Neues, modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, großformatigen Fliesen und Fenster
- Gäste WC separat
- Neue Pelletheizung
- Echtholz Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Balkon mit Südausrichtung und direktem Zugang zu den Stellplätzen
- Kleiner Garten- oder Terrassenbereich vor den Stellplätzen
- Zwei Außenstellplätze im Kaufpreis enthalten
- Hobbyraum (beheizt, mit Fenstern)
- Keller mit Wasch und Abstellraum
- Nur 4 Einheiten im Haus – harmonische Eigentümergemeinschaft
- Besonders hell durch große Fensterflächen und Süd West Orientierung
- Sehr niedrige Nebenkosten durch Selbstverwaltung



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pfaffing – in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit unverbaubarem Blick auf die Alpen.

Diese großzügige 4,5 Zimmer Wohnung in der Kampenwandstraße 23 bietet mit rund 140 m² Wohnfläche auf einer Ebene und zusätzlicher Nutzfläche von ca. 28 m² im Untergeschoss ein Wohnerlebnis, das Raum, Komfort und Atmosphäre perfekt miteinander verbindet.

Das gepflegte 4 Parteienhaus wurde in solider Bauweise errichtet und in den letzten Jahren laufend modernisiert. Auf eine Hausverwaltung wurde verzichtet – die Eigentümergemeinschaft organisiert sich unkompliziert selbst. Dadurch reduzieren sich die laufenden Kosten spürbar.

Die Wohnung präsentiert sich hell, modern und sofort bezugsfertig:

Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit über 40 m² und großen Fensterflächen öffnet den Blick auf die umliegende Natur und die Berge. Der Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon bietet Sonne und Aussicht – und führt über eine kleine Treppe direkt zu den beiden Stellplätzen vor dem Haus. Hier findet sich außerdem eine ca. 20 m² große Fläche, die als kleiner Garten oder Terrasse genutzt werden kann.

Die Kombination aus klarer Architektur, Eichenparkett und hochwertigen Materialien schafft ein behagliches Raumgefühl.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei bis drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad, ein separates Gäste WC sowie eine helle Küche.

Zwei große Räume im Untergeschoss erweitern die Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Atelier oder praktischer Hauswirtschafts- und Lagerbereich.

Die Kombination aus geschmackvoller Gestaltung, ruhiger Lage und alpinem Weitblick macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit im Umfeld von Wasserburg am Inn.

Eine weitere Einheit im Unterschoss mit ca. 110 m² könnte ebenfalls erworben werden. So gäbe es die Möglichkeit beide Einheiten zu einer sehr großen Wohnung von 250 m² zusammenzufügen.

Lage

Pfaffing liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim – zwischen Wasserburg am Inn und Grafing bei München – und verbindet ländliche Ruhe mit guter Anbindung.

Die Kampenwandstraße befindet sich in einem gepflegten, reinen Wohngebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Freizeit- und Sportangebote sind im Ort oder in den Nachbargemeinden schnell erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man in:

- ca. 10 Min. nach Wasserburg am Inn
- ca. 25 Min. nach Rosenheim
- ca. 45 Min. nach München (über A94 / B304)

Zugleich beginnt direkt vor der Haustür die Natur: zahlreiche Spazier- und Radwege führen durch Wiesen und Felder bis hin zu den nahen Wäldern und zum Golfplatz Pfaffing. Das Alpenpanorama gehört hier zum Alltag – an klaren Tagen reicht der Blick bis zur Kampenwand.

Pfaffing bietet damit die ideale Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und Nähe zu den Wirtschaftszentren Südostbayerns.

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. Eine Käuferprovision fällt nicht an. 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

































