



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Traumhafte Villa mit Blick auf den Wendelstein



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_620	<b>Stand vom:</b>	18.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	83026 Rosenheim / Pang	<b>Wohnfläche:</b>	397,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.034,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	9,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	2.385.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,38% inkl.Mwst.
-------------------	----------------	-------------------	------------------

## Energiepass:

---

<b>Befuerung:</b>	Oel, Solar
-------------------	------------

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Jürgen Lenhardt
<b>Straße:</b>	Wolfratshauerstrasse 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0049 1726292601	<b>Faxnummer:</b>	089 54858080
<b>E-Mail:</b>	juergen.lenhardt@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese außergewöhnliche Villa, erbaut im Jahr 1973 und im Jahr 2000 aufwändig kernsaniert, liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Pang. Die ruhige und exklusive Lage bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Gebirgskulisse und verspricht unvergleichliche Lebensqualität.

Die Villa beeindruckt durch ihre großzügige Bauweise und den zeitlosen Stil. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 397 Quadratmetern bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort legen. Das Baujahr 1973 ist ein Zeugnis für solide Handwerkskunst und die Kernsaniierung im Jahr 2000 hat dafür gesorgt, dass die Villa heute modernsten Ansprüchen genügt.

Die Villa verfügt über insgesamt neun geräumige Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten gleichzeitig spektakuläre Ausblicke auf die umliegende Natur. Ein besonderes Highlight ist das Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kachelofen, der im Winter für wohlige Wärme sorgt.

Der Außenbereich der Villa ist ein wahres Paradies. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse lädt dazu ein, die Sonne und den Blick auf die Berge zu genießen. Ein Pool im gepflegten Garten bieten Erfrischung und Entspannung an warmen Tagen. Der Garten wurde liebevoll gestaltet und ist ein grünes Refugium, umgeben von Natur und Ruhe.

Fußbodenheizung im gesamten Haus für angenehme Wärme  
Ein Kachelofen im Wohnzimmer für gemütliche Abende  
Spektakulärer Ausblick auf die umliegenden Berge aus fast allen Räumen  
Großzügige Terrasse nach Süden für Sonnenanbeter  
Pool im Garten für pure Entspannung  
Fazit:

Diese Villa in Pang vereint zeitlose Eleganz mit modernem Komfort und bietet ein unvergleichliches Wohngefühl in einer der begehrtesten Lagen. Mit ihrem großzügigen Platzangebot, den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen und dem traumhaften Außenbereich ist sie ein wahres Juwel und die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen.

## Lage:

---

Pang ist ein Stadtteil der kreisfreien Stadt Rosenheim und eine Gemarkung in Oberbayern.

Im Pfarrdorf Pang leben rund 3600 Menschen.

Die Gemarkung Pang hat eine Fläche von 2573 Hektar und besteht aus Gemarkungsteilen in den Gemeinden Kolbermoor ( und Raubling und der kreisfreien Stadt Rosenheim.

Heute ist Pang durch die Verkehrsverbindungen Westtangente Rosenheim, Panorama-Schwaig und das Inntal-Dreieck bekannt. Im Bereich des ÖPNV ist Pang an Schultagen durch zwei Buslinien, an schulfreien Werktagen und samstags durch eine Linie, des privaten Busunternehmens Ludwig Kroiss KG an die Kernstadt Rosenheim angebunden. Zudem hält der Nachtverkehr 202 West in Pang.

## Ausstattung:

---

- 2000 wurde die Villa hochwertig kernsaniert
- 2021 neues Dach
- 2021 neuer Anstrich Außenfassade
- 2023 neue Photovoltaikanlage 12 KW inkl. Speicher
- Außenpool mit Poolabdeckung und eigener Solaranlage
- Whirlpool
- offener Kamin im Wohnzimmer
- offener Außenkamin im Freisitz
- Fitnessraum
- Sauna
- Fußbodenheizung
- Ölheizung
- Bambusböden
- Marmorböden
- hochwertige Einbauküche
- Garage für 4 Fahrzeuge
- 2 Außenstellplätze

## Sonstiges:

---

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser Geschäftsführer Herr Jürgen Lenhardt persönlich unter 0172 - 6292601 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 2,38 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

Einfahrt



Außenansicht mit Pool 1.0



Außenansicht mit Pool 2.0



Freisitz



Freisitz mit Blick in den Garten



Garten



Wintergarten



Flur/Treppe zum OG



Garderobe



Küche 1.0



Küche 2.0



Wohnzimmer mit Essbereich 1.0



Wohnzimmer mit offenem Kamin 2.0



Wohnzimmer 3.0



Wohnzimmer 4.0



Gäste WC EG



Flur OG



Schlafzimmer 1.0



Schlafzimmer 2.0



Masterbad OG 1.0



Masterbad OG 2.0



WC OG



Whirlpool/Fitness UG 1.0



Whirlpool/Fitness UG 2.0



WC UG



Grundriss EG



Grundriss OG



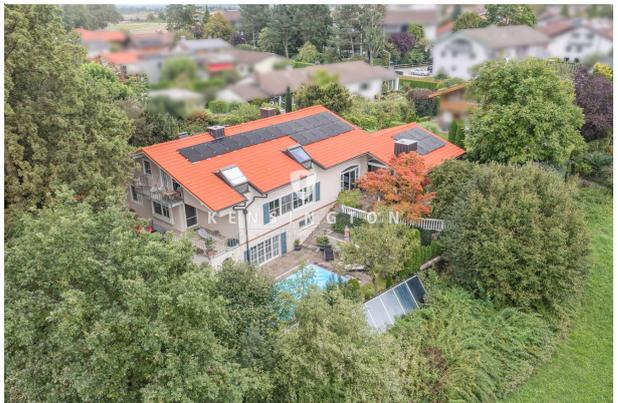
Grundriss UG



Luftaufnahme 1.0



Luftaufnahme 2.0



Luftaufnahme 3.0



Luftaufnahme 4.0



Luftaufnahme mit PV Anlage 5.0



Luftaufnahme 6.0



Luftaufnahme mit Blick in die Berge 7.0



Luftaufnahme mit Blick in die Berge 8.0



\*Fragen Sie bei Interesse sehr gerne an



**INTERESSIERT?**

Weiteres Bildmaterial sowie die Grundrisse erhalten Sie gerne auf Nachfrage!

**KENSINGTON**  
EST. 1977

KENSINGTON Showroom Solln  
Wolfratshausenstrasse 181 | 81479 München

Tel: 089 209 448 73  
[www.kensington-muenchen.de](http://www.kensington-muenchen.de)

**KENSINGTON**  
Finest Properties International