

Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Kuschelige Oase - für Singles oder Paare im Münchner Süden

Property ID: 24289018_3



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.049.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

At a glance

Property ID	24289018_3
Living Space	ca. 122 m²
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.049.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 15 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	13.04.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	132.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property



Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Beitrag zum Maklerhonorar
von 3.000,- €

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 250.000 €

3,37% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,29% p.a. gebundener Sollzins

	Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.		3,31% p.a.
10 Jahre	3,29% p.a.		3,37% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.		3,97% p.a.

Stand per 02.06.2025

www.von-poll-finance.com

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

A first impression

Auf einer kleinen Anhöhe oberhalb von Schäftlarn – eingebettet in die traumhafte Kulisse des Isartals – wartet ein echtes Unikat auf seine neuen Bewohner. Diese ca. 122 m² große Gartenwohnung mit sonniger Südterrasse verbindet stilvolles Wohnen mit dem Charme historischer Architektur – ein perfekter Rückzugsort für Paare, die das Besondere suchen. Die 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem denkmalgeschützten Ensemble aus der Jahrhundertwende, das zwischen 2011 und 2013 mit viel Feingefühl und in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt vollständig kernsaniert und restauriert wurde. Die Villa mit ihren Jugendstil-Ornamenten, der eleganten Putzgliederung und dem parkähnlichen Grundstück von rund 4.700 m² bildet den Rahmen für exklusives Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage. Weitere Restaurierungsmaßnahmen wurden 2021 abgeschlossen – der historische Glanz strahlt heute mehr denn je. Die Wohnung selbst gehört zu den sonnigsten und schönsten Einheiten des Hauses. Auf ca. 107 m² Wohnfläche (plus ca. 15 m² Terrassenanteil) erwartet Sie ein außergewöhnlicher Grundriss mit offenem Wohnkonzept, liebevoll gestalteten Details und hochwertigen Materialien. Hinzu kommen rund 200 m² privater Gartenanteil – bestehend aus Rasenfläche, Rosenbeet und einem kleinen Waldstück – ganz für Sie allein. Highlight der Wohnung ist der ca. 41 m² große Wohn- und Essbereich mit zwei restaurierten Erkern, stilvollen Fenstern und einem gemütlichen Bioethanol-Kamin. Die offene Küche, die durch eine große Panoramatür mit der Terrasse verbunden ist, lädt nicht nur zum Kochen, sondern auch zum Ankommen ein. Ein in die Wand eingelassenes Relief aus der Zeit um 1910 verleiht dem Raum eine ganz besondere Note. Ein angrenzender, ca. 8 m² großer Bereich kann als Home-Office oder gemütlicher Essplatz genutzt werden. Der Schlafbereich (ca. 22 m²) ist nach Süden ausgerichtet und bietet Platz für bis zu 6,5 Meter Schranklänge. Große Fenster sorgen für viel Licht – und ein nostalgisches Flair. Angrenzend daran befindet sich das edel ausgestattete Badezimmer mit freistehender Wanne, bodengleicher Dusche, maßgefertigtem Waschtisch und Tageslicht. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Alle Räume sind mit geweißten Eichendielen in Naturoptik ausgestattet – hochwertig, natürlich und wohnlich. Die Terrasse aus Lärchenholz ist ein Ort für stille Morgen, sonnige Nachmittage und laue Abende im Grünen – umgeben von Bäumen, Sträuchern und Rosen. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Kaufpreis von 1.079.000?€ enthalten. Bei Bedarf kann ein weiterer Stellplatz angemietet werden. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort mit Seele, Rückzug und Lebensqualität in einer der schönsten Regionen südlich von München.

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Details of amenities

Art der Immobilie:

Historisches Baudenkmal (1907) auf ca. 4719 m²; Komplettsanierung 2012-2013

Heizung: Gas (Bodenheizung)

Wohnfläche: 122 m² (107 m² +15 m²)

Außenflächen: 30 m² Terrasse zu 1/2 gerechnet ca. 15 m² und circa 206 m² Wiese/Wald

Tiefgarage: 1 Platz

Aufzug: vorhanden

Pflege: Hausmeisterdienst

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

All about the location

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Schäftlarn, im idyllischen Isartal zwischen Starnberger See und Alpenkette, etwa 10 Kilometer südlich zur Stadtgrenze von München. Alle erdenklichen Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorzufinden. Das Kloster Schäftlarn mit den berühmten Konzerten, exklusive Golfplätze, Reitställe sowie Biergärten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, 3 Kindergärten, die Grundschule Ebenhausen, das Gymnasium in Kloster Schäftlarn sowie das Günther Stöhr Gymnasium in Icking befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Die Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung und der seelischen Entspannung sind anhand der Nähe zu den Bergen und des Münchener Stadtzentrums vielfältig. Es gibt Sport- und Abenteuerspielplätze sowie den wunderschönen Prälatengarten. Ein Technik-, Natur- und Kulturlehrpfad lädt zu Entdeckungswanderungen ein. Durch die hervorragende infrastrukturelle Anbindung ist die Münchner Innenstadt über die Autobahn A 95 bequem und stressfrei zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle Hohenschäftlarn erreichen Sie in ca. 7 Minuten zu Fuß und sind ca. 30 Minuten später in der Münchner Innenstadt.

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com