

Schäftlarn

Einzigartige Villa-Dachgeschosswohnung in Ebenhausen – Stilvoll wohnen seit 1916

Número de propiedad: 25289017



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

De un vistazo

Número de propiedad	25289017
Superficie habitable	ca. 200 m²
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1916
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.295.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1993
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	28.08.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	122.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1916

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



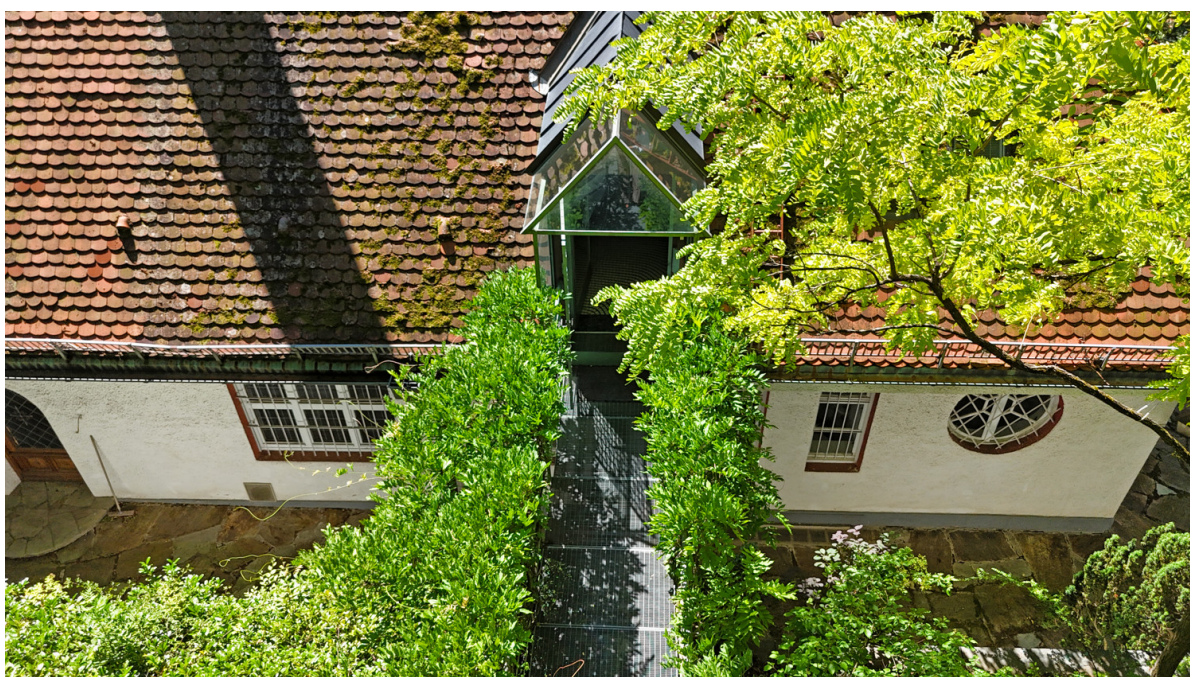
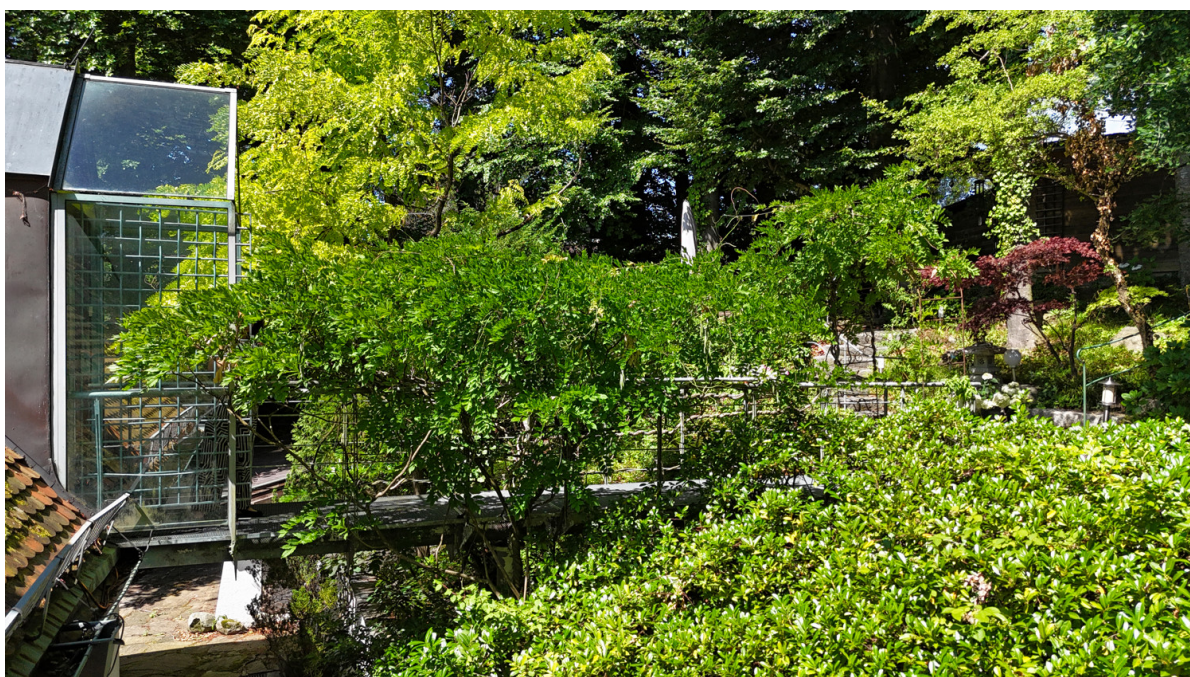
Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



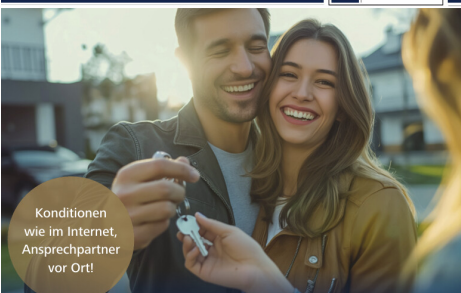
Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



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.

 **Blattner**  **089 400 12345**

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 350.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsoberbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

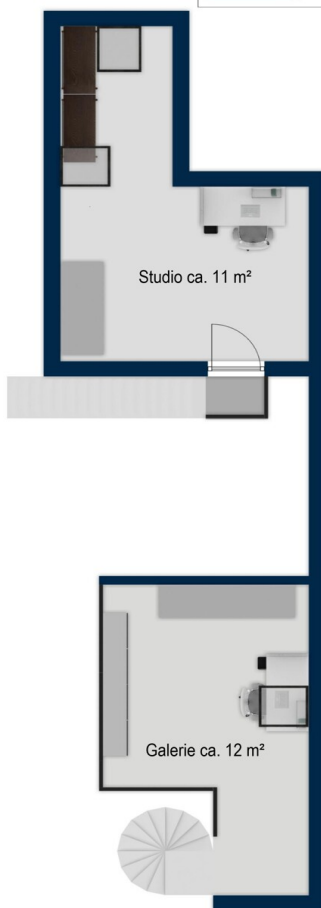
Stand per 02.10.2025

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Una primera impresión

Inmitten der malerischen Umgebung von Ebenhausen, einem begehrten Wohnort südlich von München, liegt ein wahres Juwel – die ehemalige Villa Lipp. Erbaut im Jahr 1916, atmet dieses geschichtsträchtige Haus den Charme vergangener Zeiten, ohne auf modernen Komfort zu verzichten. In ihrem Dachgeschoss verbirgt sich eine ganz besondere Wohnung, ein Zuhause für Menschen mit Sinn für das Besondere, für Individualisten, für Liebhaber.

Die rund 194 m² große Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss der stilvoll restaurierten Villa und bietet ein Wohnerlebnis, das seinesgleichen sucht. Bereits beim Betreten spürt man die Großzügigkeit und Helligkeit der Räume. Große Fensterflächen lassen das Licht in jeden Winkel strömen und verleihen der Wohnung eine offene, beinahe schwebende Atmosphäre. Der Grundriss ist großzügig und einladend: Vier Zimmer, zwei Bäder und viel Raum zur freien Entfaltung, sei es für Wohnen, Arbeiten oder kreative Nutzung.

Besonders hervorzuheben ist der komplett separate Zugang zur Wohnung, der absolute Privatsphäre garantiert. Kein gemeinsames Treppenhaus, kein Begegnungsverkehr, vielmehr das Gefühl, ein eigenes Haus im Haus zu bewohnen. Ein Gefühl, das sich im Garten fortsetzt: Der etwa 1.000 m² große Gartenanteil steht ausschließlich dieser Wohnung zur Verfügung. Hier lässt sich der Alltag vergessen, umgeben von alten Bäumen, mit Blick ins Grüne, ein Platz, der pure Ruhe und Erholung verspricht. Auf der 25 m² großen Terrasse mit einer schönen Gartenlaube können Sie ihre Seele baumeln lassen.

Auch im Inneren verbindet sich das historische Erbe der Villa mit modernem Wohnkomfort. Eine Wandheizung sorgt für angenehme Wärme, während der edle Quarzboden dem Interieur eine zeitlose, elegante Note verleiht. Alles ist durchdacht, hochwertig und dabei unaufdringlich, eine Bühne für individuelle Lebensentwürfe. Zwei gut ausgestattete Bäder runden das Raumangebot ab.

Die Villa selbst wurde um 1990 in drei exklusive Wohneinheiten aufgeteilt, behutsam, mit Respekt vor der Architektur und mit viel Liebe zum Detail. Heute erzählt jede Wohnung ihre eigene Geschichte und doch bleibt die besondere Aura des Hauses spürbar: die hohen Decken, die Stille, die noble Ausstrahlung.

Diese Dachgeschosswohnung ist mehr als nur ein Zuhause, sie ist ein Rückzugsort, ein Raum voller Möglichkeiten und ein seltenes Angebot in einer besonderen Immobilie. Wer

das Einzigartige sucht, wird es hier finden.

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Todo sobre la ubicación

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des idyllischen Isartals liegt Ebenhausen, ein Ort, an dem sich Ruhe, Natur und Lebensqualität auf besondere Weise verbinden. Umgeben von sattem Grün, alten Bäumen und der reinen Luft des bayerischen Voralpenlands lebt man hier in einer Welt, die entschleunigt, inspiriert und zugleich perfekt angebunden ist.

Wer hier wohnt, genießt die privilegierte Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets, fernab vom Lärm der Großstadt, und doch nur einen Steinwurf von München entfernt. Die bayerische Landeshauptstadt ist bequem in kurzer Zeit erreichbar, sei es mit dem Auto oder per S-Bahn. So verbindet sich das Beste aus zwei Welten: das naturnahe Wohnen im Grünen mit der kulturellen Vielfalt, den beruflichen Möglichkeiten und dem urbanen Flair der Metropole.

Der Freizeitwert dieser Lage ist kaum zu übertreffen: Nur wenige Minuten entfernt schlängelt sich die Isar durch das Tal, bietet Raum für Spaziergänge, Rad- oder Kanutouren. Die Alpen grüßen am Horizont und sind für spontane Ausflüge oder Skitage schnell erreicht. Auch Naherholungsgebiete, Badeseen und Golfplätze machen das Leben hier besonders lebens- und liebenswert.

Zugleich überzeugen Ebenhausen und die angrenzenden Nachbarorte mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung sind gut erreichbar. Mehrere Lokale bieten eine Vielfalt an Ausgelmöglichkeiten an, von asiatisch bis bayerisch traditionell. Der Charakter der Orte bleibt dabei stets familiär und bodenständig – ein sicherer Rückzugsort, der Geborgenheit schenkt.

Ebenhausen steht sinnbildlich für ein Leben mit Qualität, Ruhe und Stil, ein Platz zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen.

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1916.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com