

Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

# Kuschelige Oase - für Singles oder Paare im Münchner Süden

**CODICE OGGETTO: 24289018\_3**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.049.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24289018_3
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Piano	1
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.049.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## La proprietà



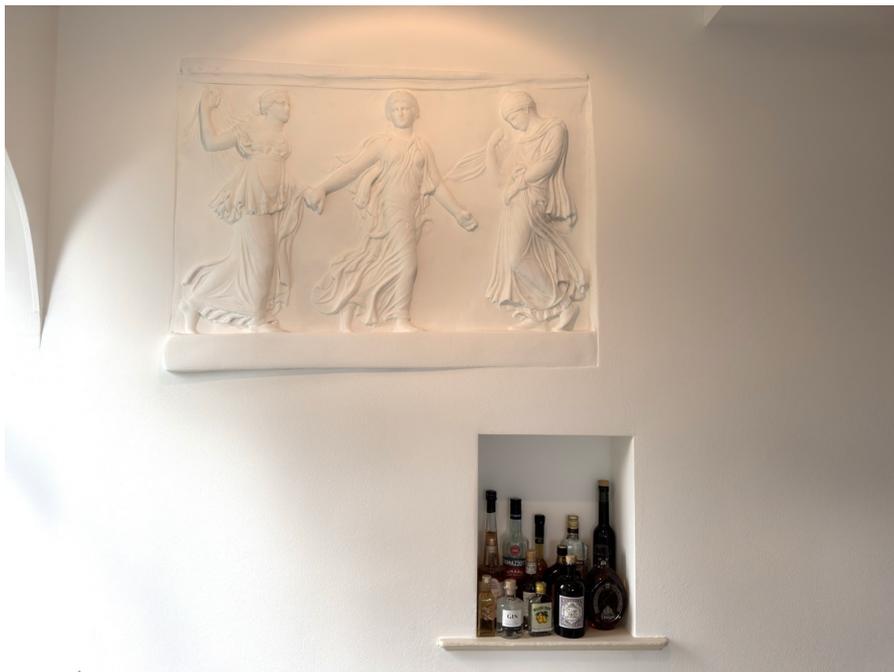
CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## La proprietà



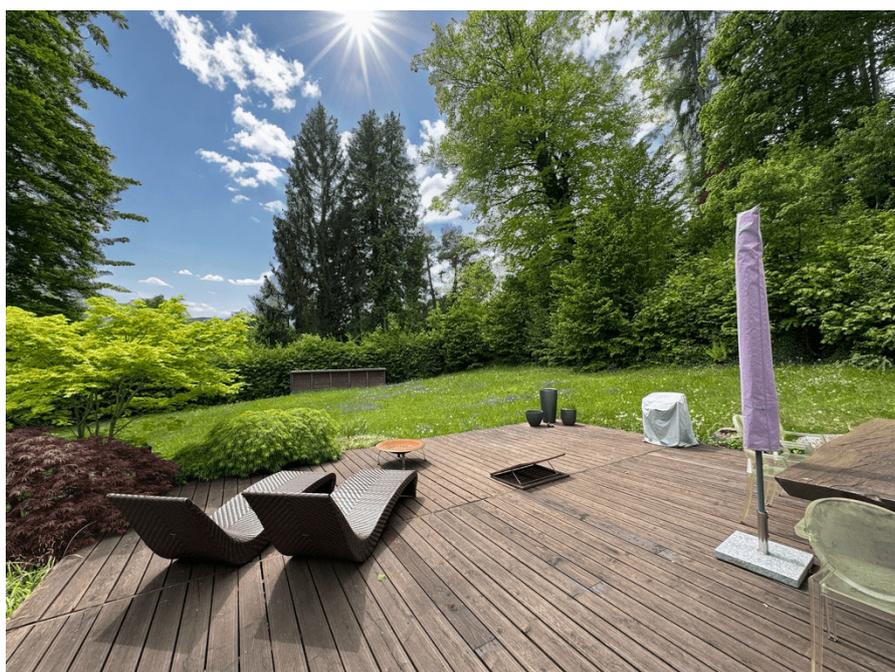
CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## La proprietà



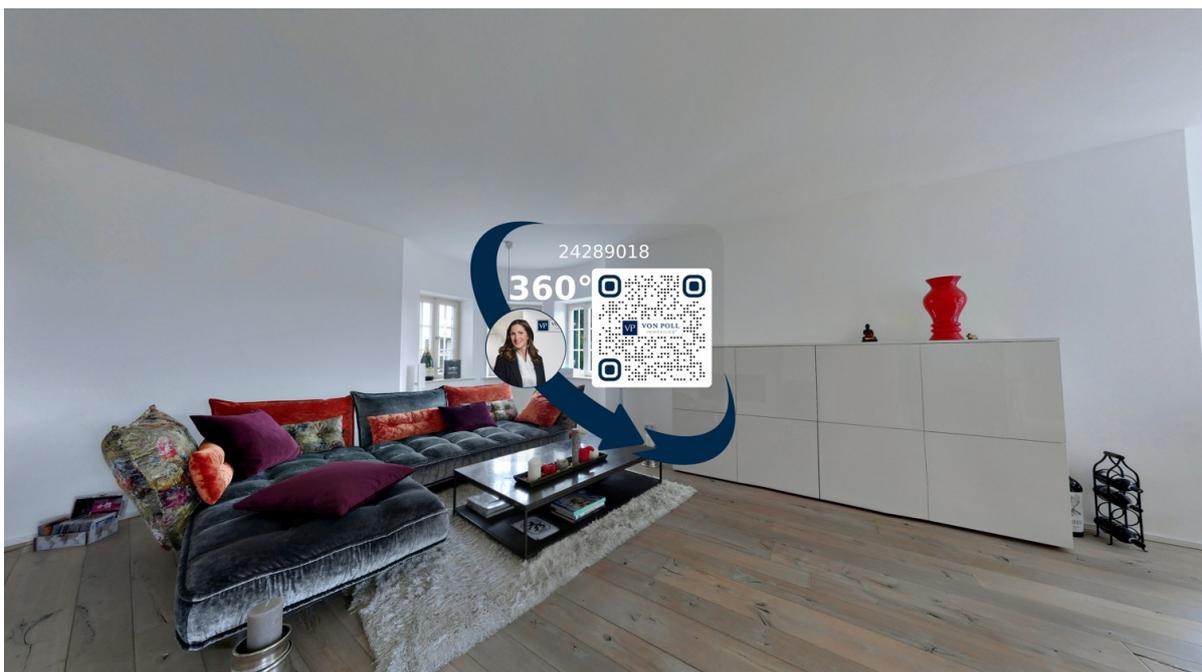
CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## La proprietà





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.



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 02.08.2025

[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Planimetrie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche (plus ca. 15 m<sup>2</sup> Terrassenanteil) erwartet Sie ein außergewöhnlicher Grundriss mit offenem Wohnkonzept, liebevoll gestalteten Details und hochwertigen Materialien. Hinzu kommen rund 200 m<sup>2</sup> privater Gartenanteil – bestehend aus Rasenfläche, Rosenbeet und einem kleinen Waldstück – ganz für Sie allein. Highlight der Wohnung ist der ca. 41 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit zwei restaurierten Erkeren, 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 m<sup>2</sup> großer Bereich kann als Home-Office oder gemütlicher Essplatz genutzt werden. Der Schlafbereich (ca. 22 m<sup>2</sup>) 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.

**CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn**

## Dettagli dei servizi

Art der Immobilie:

Historisches Baudenkmal (1907) auf ca. 4719 m<sup>2</sup>; Komplettsanierung 2012-2013

Heizung: Gas (Bodenheizung)

Wohnfläche: 122 m<sup>2</sup> (107 m<sup>2</sup> +15 m<sup>2</sup>)

Außenflächen: 30 m<sup>2</sup> Terrasse zu 1/2 gerechnet ca. 15 m<sup>2</sup> und circa 206 m<sup>2</sup> Wiese/Wald

Tiefgarage: 1 Platz

Aufzug: vorhanden

Pflege: Hausmeisterdienst

**CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 24289018\_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)