Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Kuschelige Oase - für Singles oder Paare im Münchner Süden

??????? ????????: 24289018_3

???? ??????: 1.049.000 EUR • ?????????: ca. 122 m² • ???????: 2.5

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ??? ?????

??????? ????????	24289018_3
?????????	ca. 122 m²
????? ??????	??????????? ?????
??????	1
???????	2.5
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1900
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 30000 EUR (??????)

???? ??????	1.049.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 15 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.04.2031
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	132.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1900

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

??????

Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

????? ???????????

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.

??????? ????????: 24289018_3 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

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