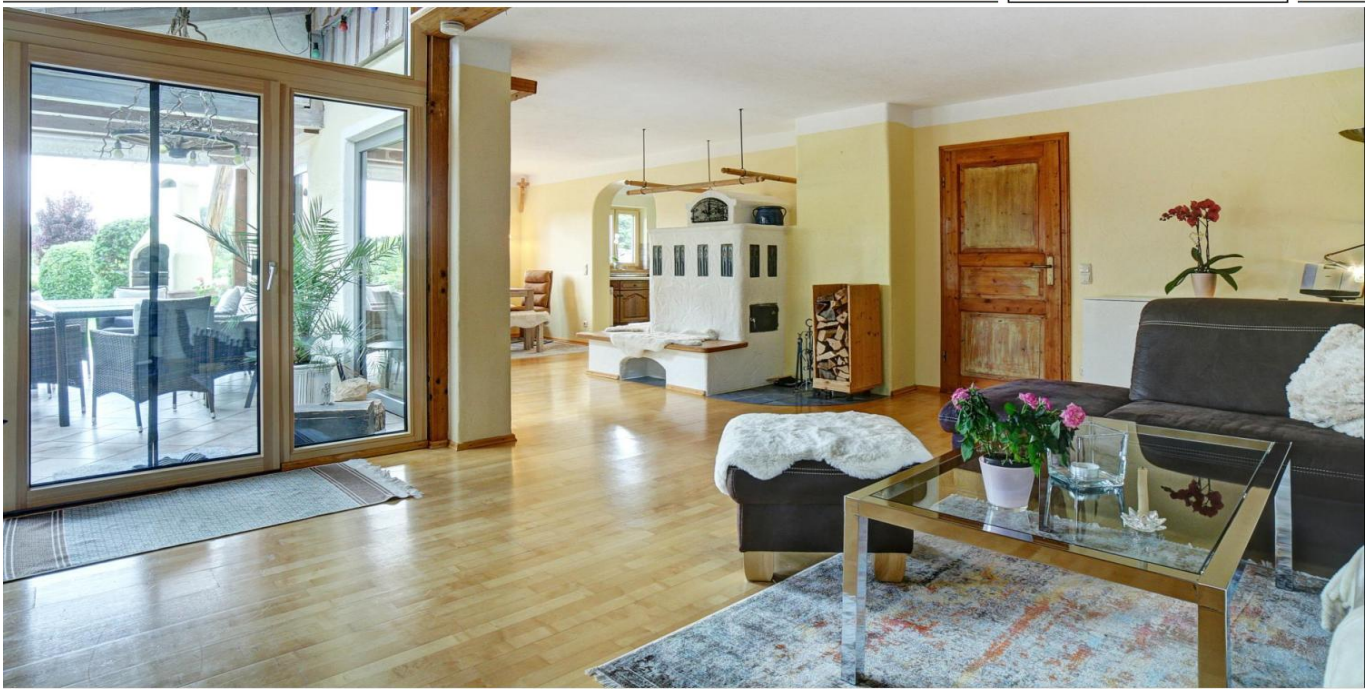


Schäftlarn – Schäftlarn

# Ihr stilvolles Zuhause: Doppelhaushälfte mit Wohlfühlgarantie

Objektnummer: 24289009\_1



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

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 435 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24289009_1
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	192.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese wunderbare Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1992 vorstellen zu dürfen. Die Immobilie befindet sich in einem exzellent gepflegten Zustand und beeindruckt durch ihre Ausstattung. Hier werden Wohnträume wahr! Bereits beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender, großzügiger Eingangsbereich. Hier finden Sie eine geräumige Garderobe sowie ein praktisches Gäste-WC. Von diesem zentralen Punkt aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Dieser helle und gemütliche Wohn- und Essbereich ist der perfekte Ort, um gemeinsam Zeit zu verbringen und zu entspannen. Ein Kamin sorgt an kalten Tagen für zusätzliche Behaglichkeit und ein angenehmes Ambiente. Dank bodentiefer Fenster erreichen Sie die überdachte Terrasse und den großzügigen Garten. Hier genießen Sie einen traumhaften, unverbauten Blick in die Natur. Der Garten grenzt direkt an eine Pferdekoppel und eine weitläufige Weide – ideal für Naturliebhaber und alle, die gerne im Freien sind. Der Essbereich führt Sie in die äußerst großzügige Einbauküche. Diese ist in einem hervorragenden Zustand, sodass das Kochen hier zum Vergnügen wird. Eine stilvolle Wendeltreppe führt Sie ins erste Obergeschoss. Hier befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein komplett ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das Elternschlafzimmer bietet zusätzlich einen großzügigen Balkon, von dem aus Sie einen atemberaubenden Blick über das angrenzende Bauerngrundstück genießen können. Das Dachgeschoss der Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Master-Schlafzimmer mit begehrter Ankleide oder als kreatives Atelier – hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Der ausgebaute Wohnkeller lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ein Badezimmer mit Sauna, ein Gästezimmer, ein Arbeitszimmer, ein Hauswirtschaftsraum, ein Fitnessraum und ein Abstellraum bieten Ihnen viel Platz und Komfort. Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte ein großzügiges Raumangebot in einer ruhigen und gepflegten Umgebung. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und viel Platz legen. Aktuell bewohnen die Eigentümer den unteren Bereich und hatten den oberen Bereich abgetrennt. So war es möglich, dass die Familie zusammen war und doch getrennt. Eine Zusammenlegung aller Geschosse ist mit einfachen Mitteln möglich. Dieses Haus besticht durch die Nähe zur Natur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Ein entspanntes und komfortables Wohnen ist garantiert. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von dieser Traumimmobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Alles zum Standort

Schäftlarn liegt im Landkreis München und bietet eine wunderschöne Landschaft entlang der Isar. Die Gemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen wie Ebenhausen, Hohenschäftlarn, Kloster Schäftlarn, Neufahrn und Zell, die alle ihren eigenen Charme haben. Ein Highlight der Region ist das beeindruckende Kloster Schäftlarn, ein Benediktinerkloster, das im Jahr 762 gegründet wurde und heutzutage auch als Gymnasium mit Internat und Tagesschule betrieben wird. Es fährt ein Schulbus direkt nach Schäftlarn. Schäftlarn ist besonders familienfreundlich und bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien mit Kindern. Die Gemeinde verfügt über gut ausgestattete Kindergärten und Schulen. Die Grundschule Schäftlarn beispielsweise genießt einen ausgezeichneten Ruf und legt großen Wert auf individuelle Förderung und ein unterstützendes Lernumfeld. Zudem bietet sich Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten inmitten der Natur an. Die Umgebung ist ideal zum Wandern und Radfahren, und die nahegelegene Isar lädt zu Wassersportaktivitäten wie Kajakfahren und Angeln ein. Durch den TSV Schäftlarn gibt es zusätzlich ein breit aufgestelltes Angebot an Sportlichen Aktivitäten. Die Nähe zu München ist ein weiterer Vorteil von Schäftlarn. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch die S-Bahn Linie S7, ermöglicht es innerhalb einer halben Stunde bequem in die Münchener Innenstadt zu gelangen. Insgesamt zeichnet sich Schäftlarn durch seine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe aus. Die reizvolle Natur, das kulturelle Erbe und die gute Erreichbarkeit machen Schäftlarn zu einem idealen Wohn- und Erholungsort.

Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 192.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist F.



Objektnummer: 24289009\_1 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

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)