

Schäftlarn – Schäftlarn

# Ihre Traum-Doppelhaushälfte: Stilvoll und gemütlich wohnen

**CODICE OGGETTO: 24289009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 435 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

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

CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24289009
Superficie netta	ca. 147 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	192.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.05.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – 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.

Blanke offener Ihre Bilanz

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,19% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand per 04.11.2024

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Planimetrie



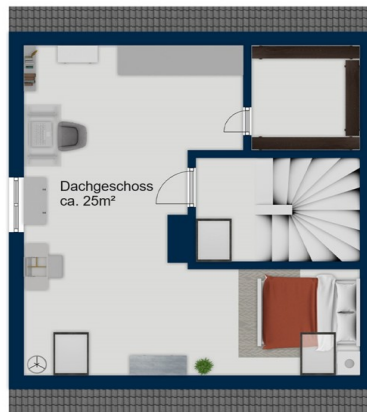
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



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: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn**

## Tutto sulla posizione

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 eine 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.



**CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24289009 - 82069 Schäftlarn – Schäftlarn

## Partner di contatto

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

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Distretto di 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)