

Schäftlarn

# Einzigartige Villa-Dachgeschosswohnung in Ebenhausen – Stilvoll wohnen seit 1916

Objektnummer: 25289017



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

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

Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25289017               | Kaufpreis                  | 1.295.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 200 m <sup>2</sup> | Wohnung                    | Dachgeschoss  |
| Etage        | 3                      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                      | Modernisierung / Sanierung | 1993  |
| Schlafzimmer | 3                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |
| Baujahr      | 1916                   |                            |   |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |                            |   |

Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 122.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1916                        |

Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



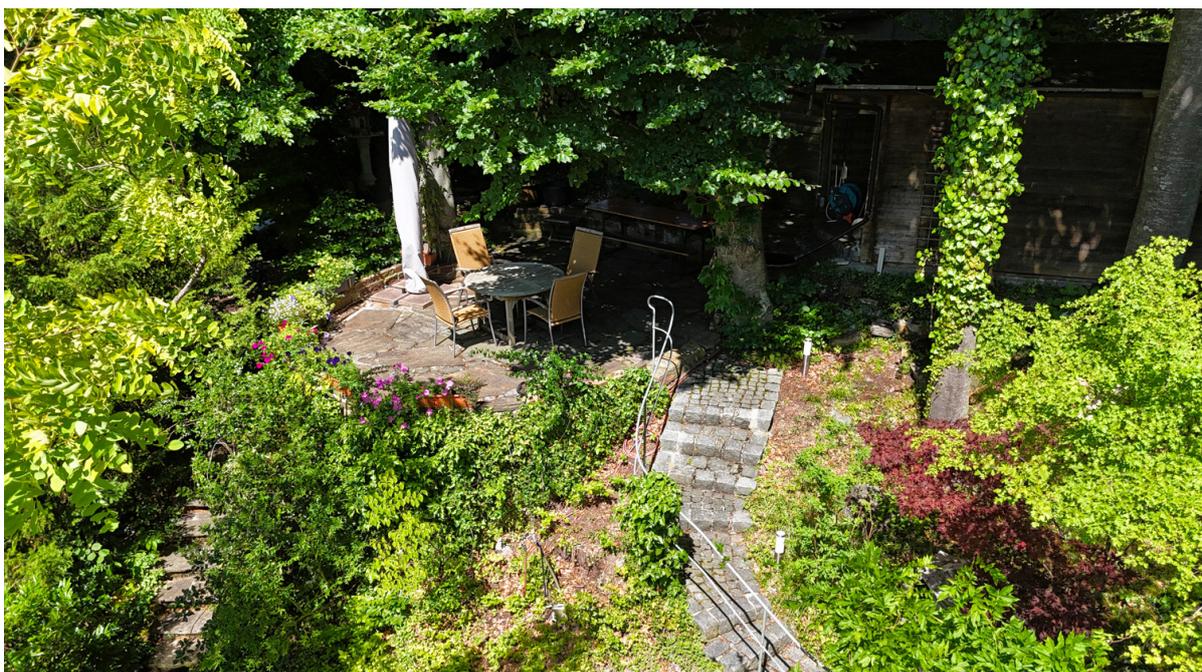
Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



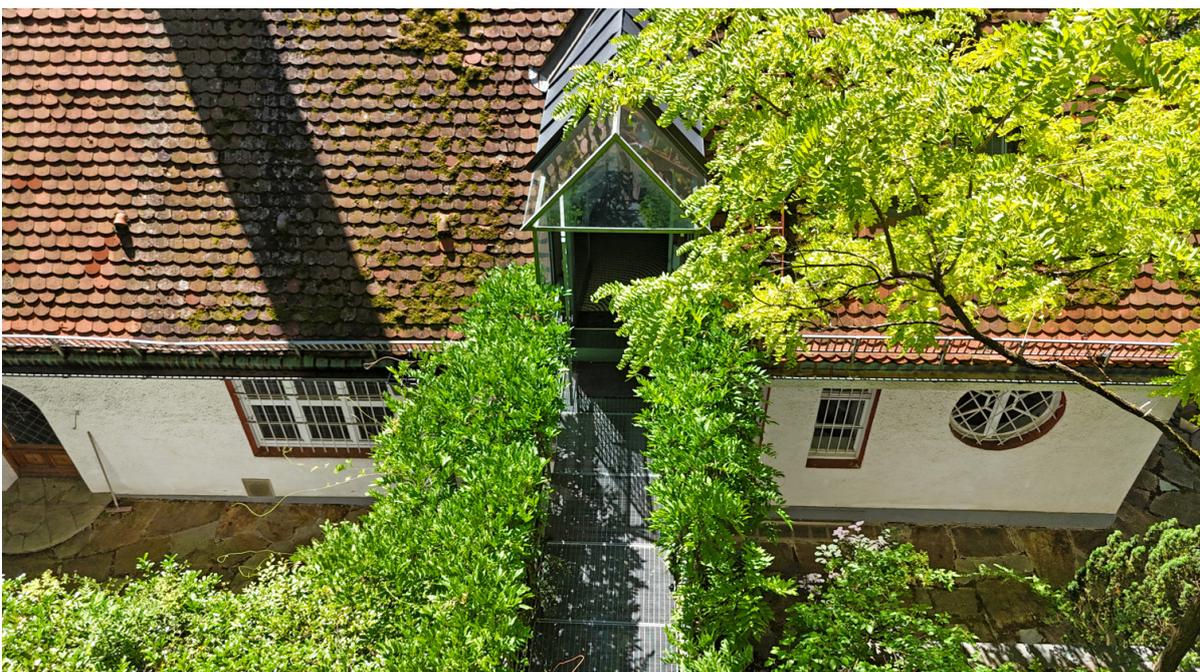
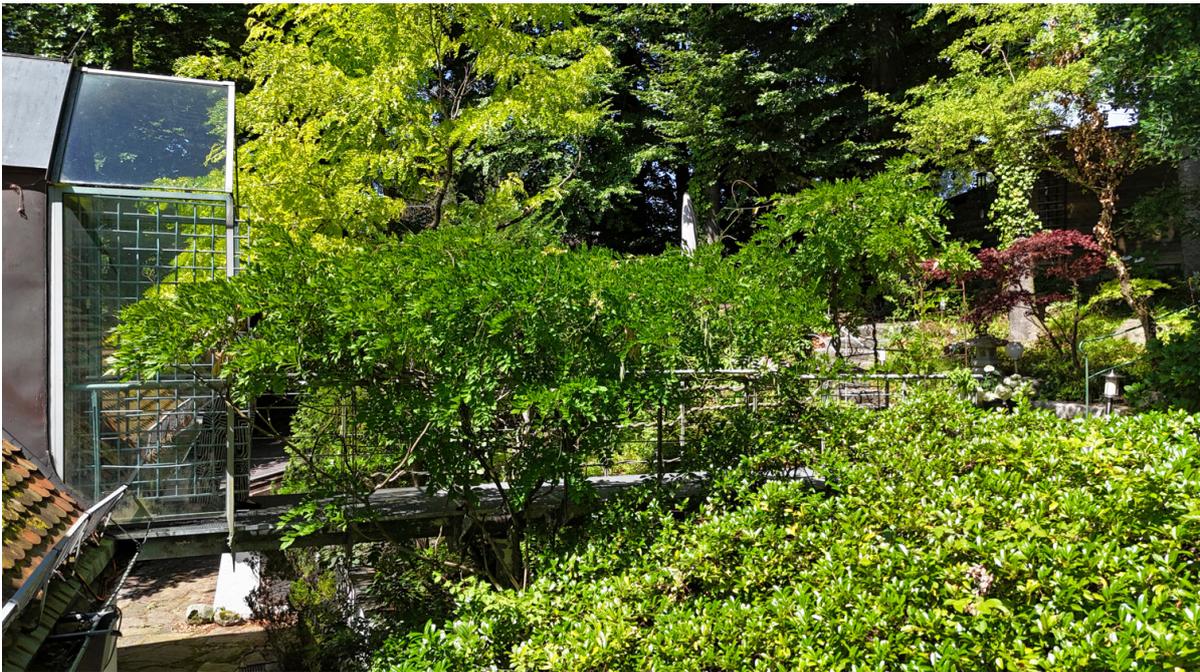
Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



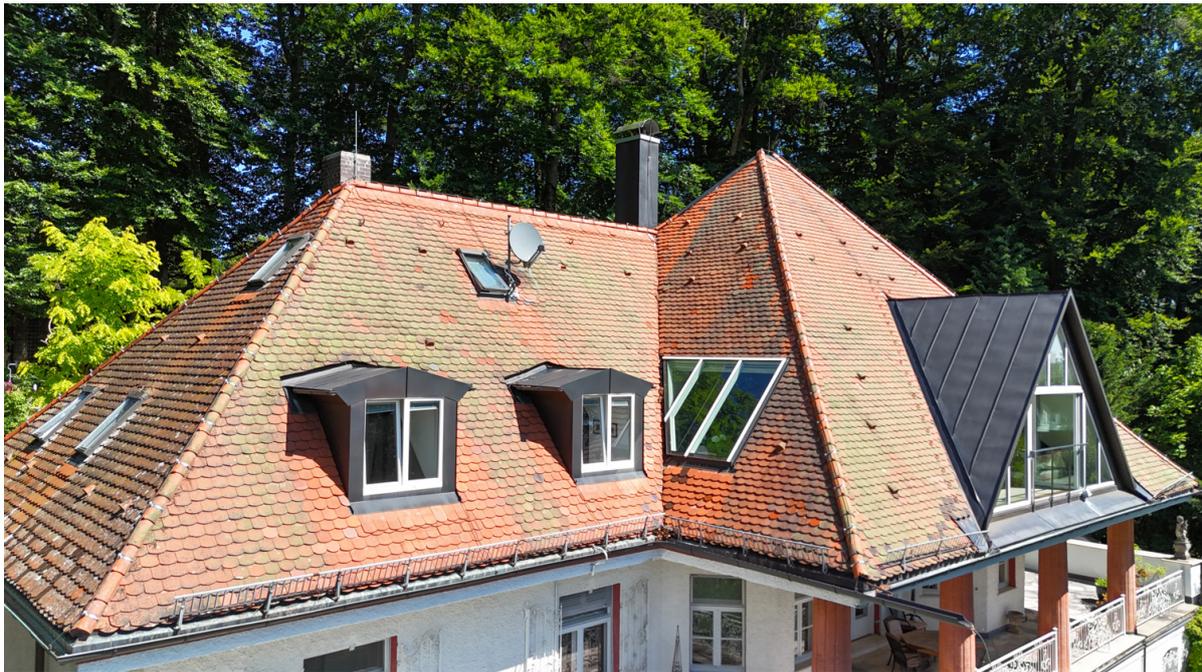
Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



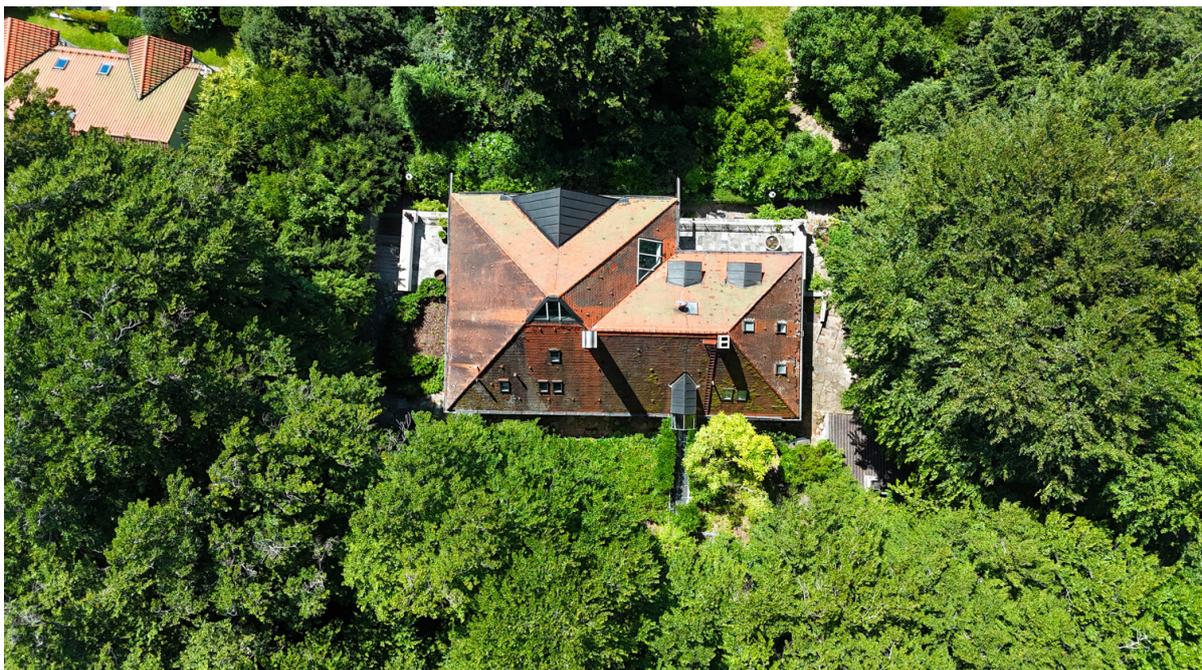
Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



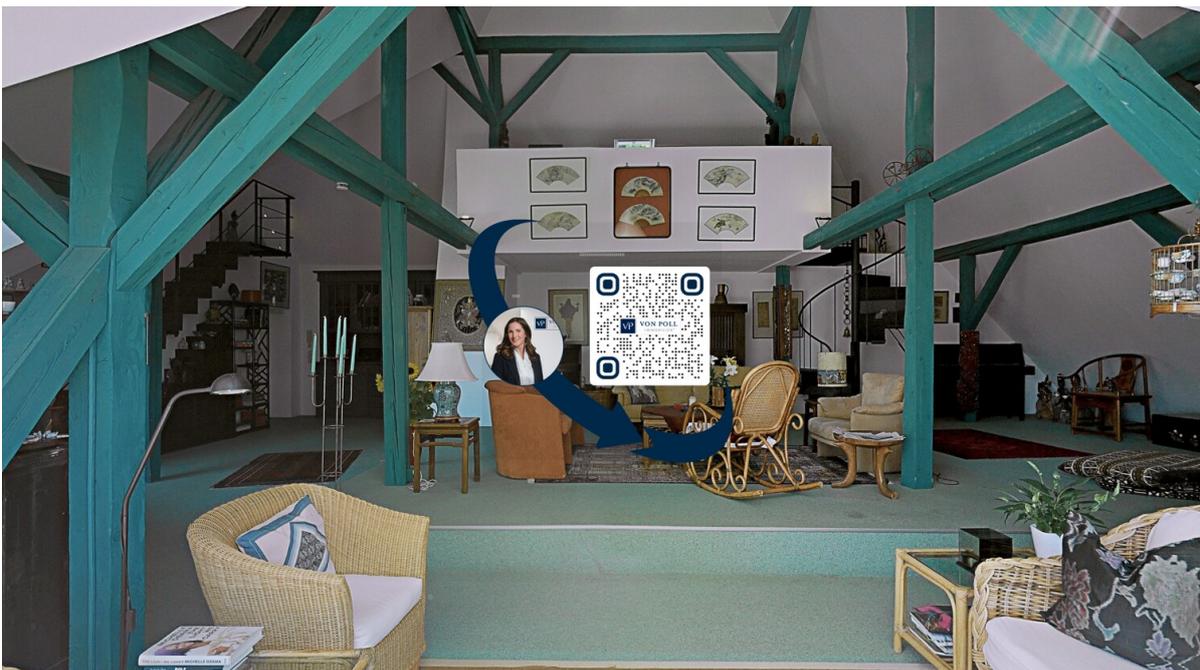
Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

# Die Immobilie





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 350.000 €

3,56% p.a.

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

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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.               |

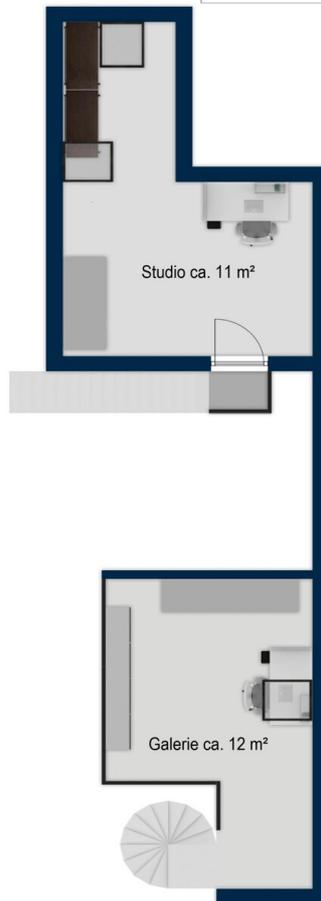
Stand per 02.10.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Grundrisse





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: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1916.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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