

Zell – Schäftlarn

Isarflimmern - House within a house - 5 rooms + hobby room - Maisonette - New construction

Property ID: 24289021



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 236 m² • ROOMS: 5

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

At a glance

Property ID	24289021	Purchase Price	1.990.000 EUR
Living Space	ca. 236 m²	Condition of property	Projected
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 26 m²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale), 2 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)		

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

The property



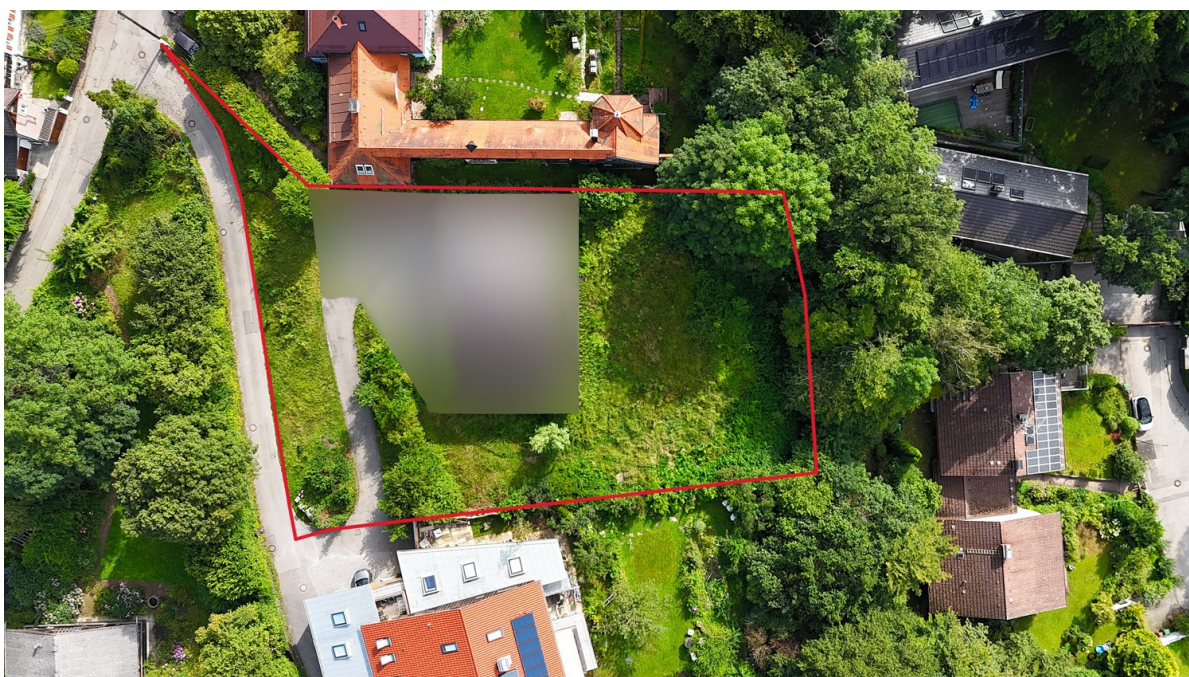
Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

The property



Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

The property



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.

Rechner geöffnet
Für Sie

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettokreditrahmenbetrag
von 750.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver 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.

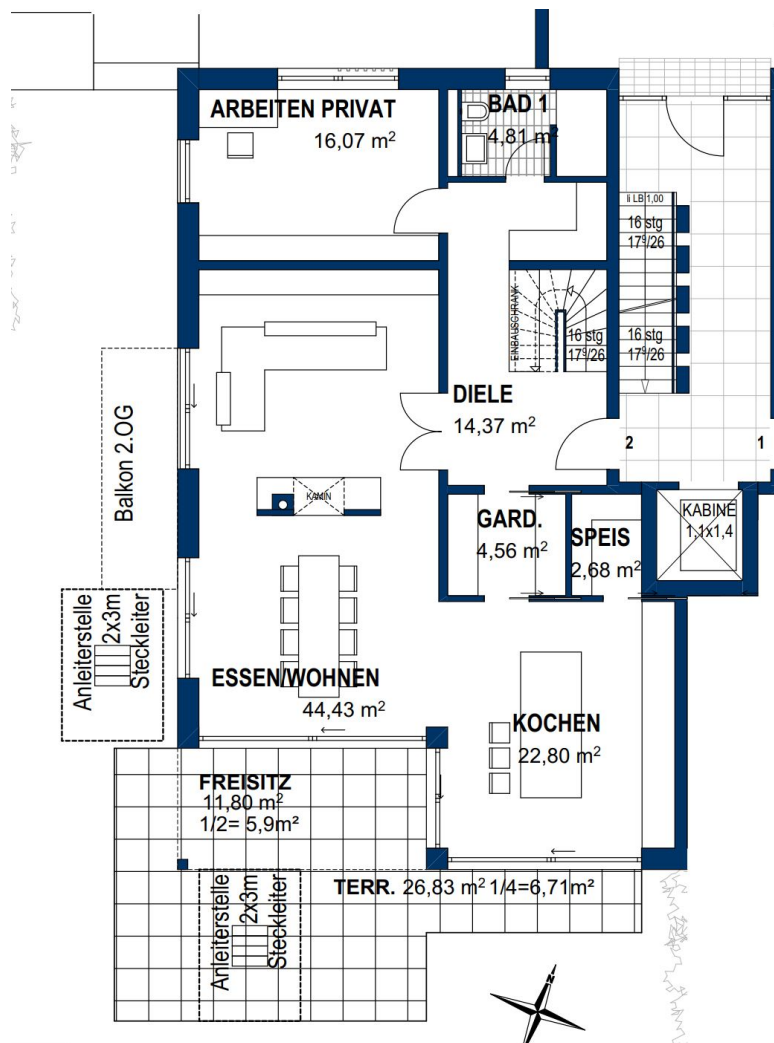
Stand per 04.11.2025

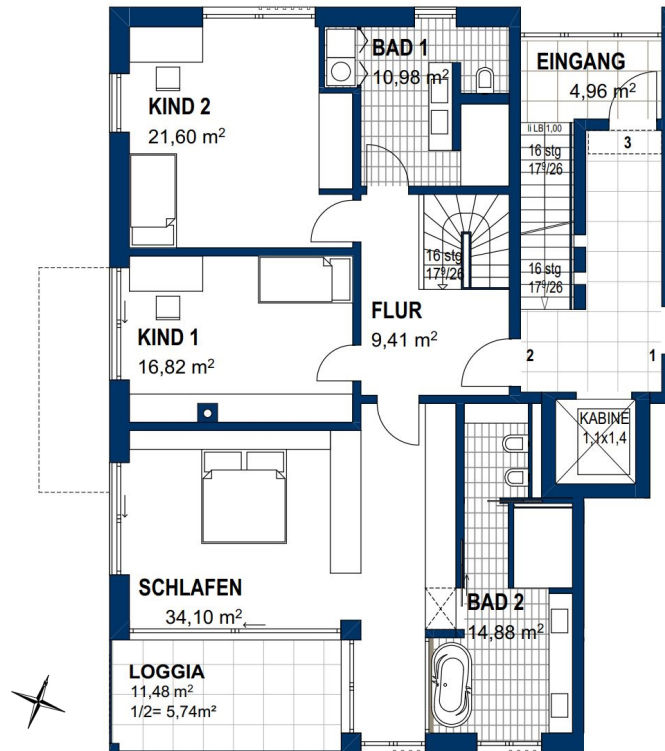
www.von-poll-finance.com

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

A first impression

"Isarflimmern," a development project by Tschunke Houdek Immobilien GmbH, combines state-of-the-art living with sophisticated architecture, meticulous attention to detail, and a clear focus on quality in a perfect location. From Munich to the source of the Isar River (called "the rushing one" by the Celts, and still captivating today), "Isarflimmern" refers to a unique paradox: the sophisticated metropolis of Munich, home to seven DAX-listed global corporations, and centuries-old traditions amidst stunning natural scenery. Isarflimmern embodies the Bavarian way of life, or, as former Bavarian Minister-President Edmund Stoiber, a native of the region, put it, "laptop and lederhosen." Villas and modern single-family and two-family homes characterize the architectural landscape of the community. On the high banks of the Isar, in the Zell district, a multi-family building with only three residential units and a top-class single-family home are being built – pure Isarflimmern!

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

Details of amenities

Die Eckdaten zur Maisonettewohnung auf 3 Ebenen:

- ca. 239 m² reine Wohnfläche
- ca. 26 m² Nutzfläche
- 5 Zimmer + Hobbyraum auf 3 Ebenen
- 2 Tiefgaragen Einzelstellplätze + Außenstellplatz
- Eigener großzügiger Garten in Südausrichtung
- Konzeption Haus im Haus

Durchdachte Architektur und große Fensterflächen schaffen in dieser Maisonettewohnung ein einzigartiges Raumgefühl und lassen die Grenzen zwischen Innen-, Außenbereich und den Terrassen nahezu verschwinden. Im Obergeschoss bringt eine zusätzliche Balkonfläche viel Licht in die Räume.

Sämtliche Fenster, Terrassen- und Balkontüren werden als Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Isolierverglasung gemäß der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Die Fensterinnenseite wird klassisch und zeitlos in Weiß gehalten.

Für die Ausstattung Ihrer Wohn- und Schlafräume, sowie Küchen und Flure, ist eine hochwertige Landhausdiele in Eiche vorgesehen. Selbstverständlich können auch Ihre eigenen Vorstellungen umgesetzt werden.

Eine hochwertige und exklusive Vorauswahl der Sanitärausstattung wurde in Zusammenarbeit mit der Firma Elements für Sie zusammengestellt.

Im Erdgeschoss wird darauf Wert gelegt, dass die ganze Familie, auf ca. 67 m² Wohn-, Ess- und Kochbereich Platz findet. Auf Wunsch können diese Räume auch getrennt werden.

Sollten Sie gerne im Erdgeschoss arbeiten, als Familienmitglied ebenerdig leben wollen oder einen Gast beherbergen möchten, besteht zusätzlich die Möglichkeit sich in einem separaten Bereich mit Terrasse und Bad en Suite zurückziehen.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein Hobbyraum mit ca. 26m² zur Verfügung.

Moderne Architektur und Design fügen sich perfekt in das Landschaftsbild ein.

Hochwertige Baustoffe und exklusive Materialien im Innenausbau sind ein sofort sichtbarer Beitrag zur dauerhaften Nachhaltigkeit und Werterhalt über Generationen hinweg.

Der Energieausweis wird nach Fertigstellung nachgereicht.

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

All about the location

Hoch über dem Isartal befindet sich die Gemeinde Schäftlarn mit ihren 5 Orts- und Gemeindeteilen Hohenschäftlarn, Kloster Schäftlarn, Neufahrn, Ebenhausen und Zell. Schäftlarn befindet sich mittendrin zwischen Weltstadt und Bergen - Großstadtleben und Erholung im Bayerischen Voralpen- Fünf-Seen-Land, perfekt angebunden an die Autobahn A96 (München-Garmisch) und das Münchner S-Bahn Netz.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken, drei Kindergärten, die Grundschule Schäftlarn, das Gymnasium in Kloster Schäftlarn sowie zwei weitere Gymnasien in Icking befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Durch die hervorragende infrastrukturelle Anbindung ist die Münchner Innenstadt über die Autobahn A 95 bequem und stressfrei zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle Ebenhausen-Schäftlarn erreichen Sie in ca. 10 Minuten zu Fuß und sind in ca. 30 Minuten später im Herzen Münchens, direkt am Marienplatz.

Diese Kombination aus urbanem Leben, hoher Lebensqualität und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht Zell zu einer der gefragtesten Wohnlagen auf dem Isarhochufer.

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com