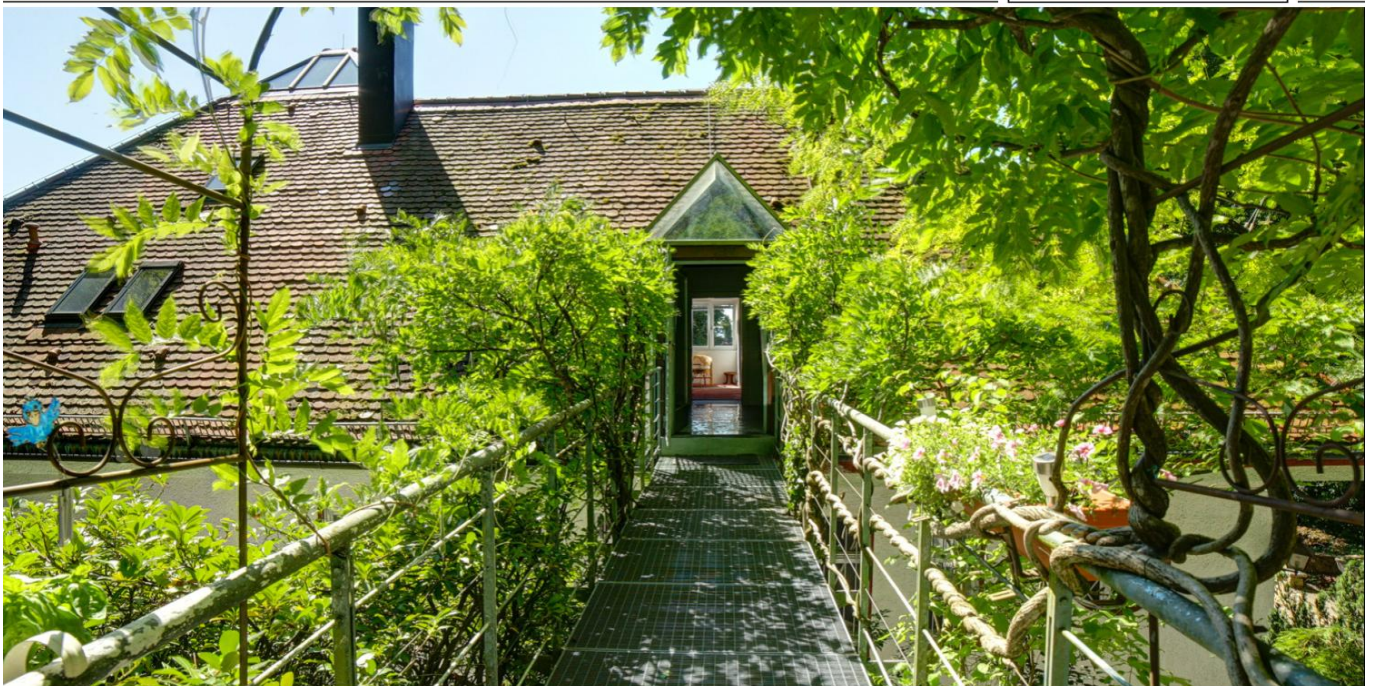


## Schäftlarn

Unique: Living with mountain views – approximately  
1,000 m<sup>2</sup> of garden use included.

Property ID: 25289017



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

PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

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

Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## At a glance

Property ID	25289017
Living Space	ca. 200 m²
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1916
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1993
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	122.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.08.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1916



Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property



Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property



Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property



Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

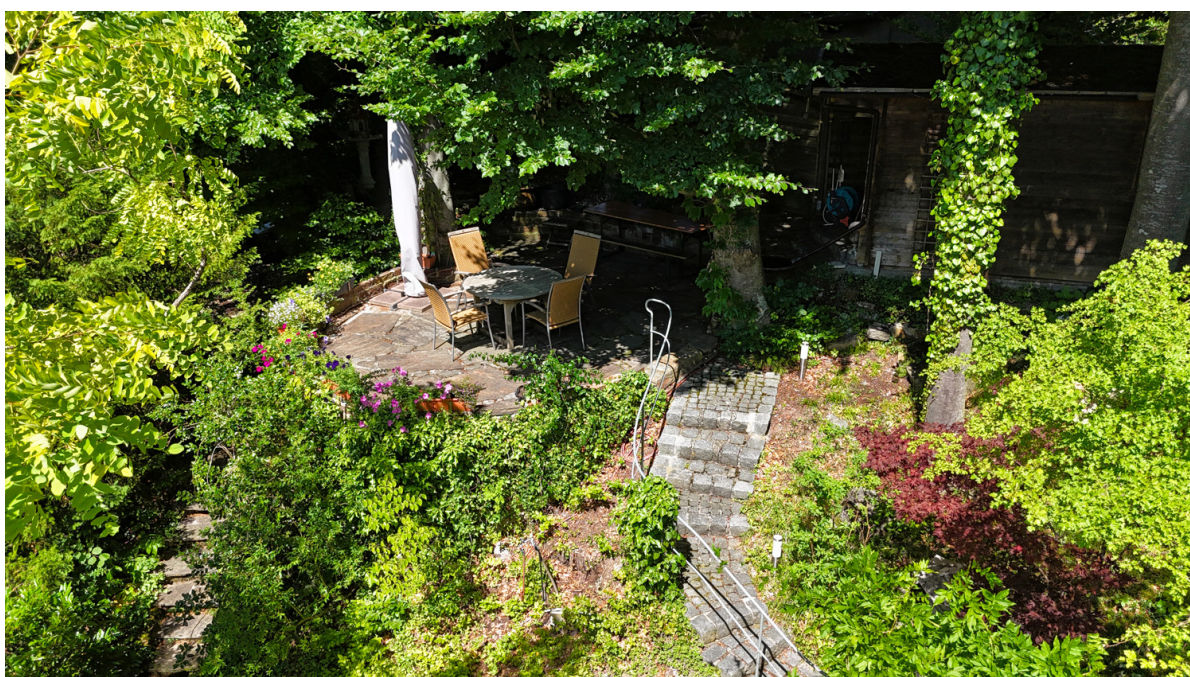
## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

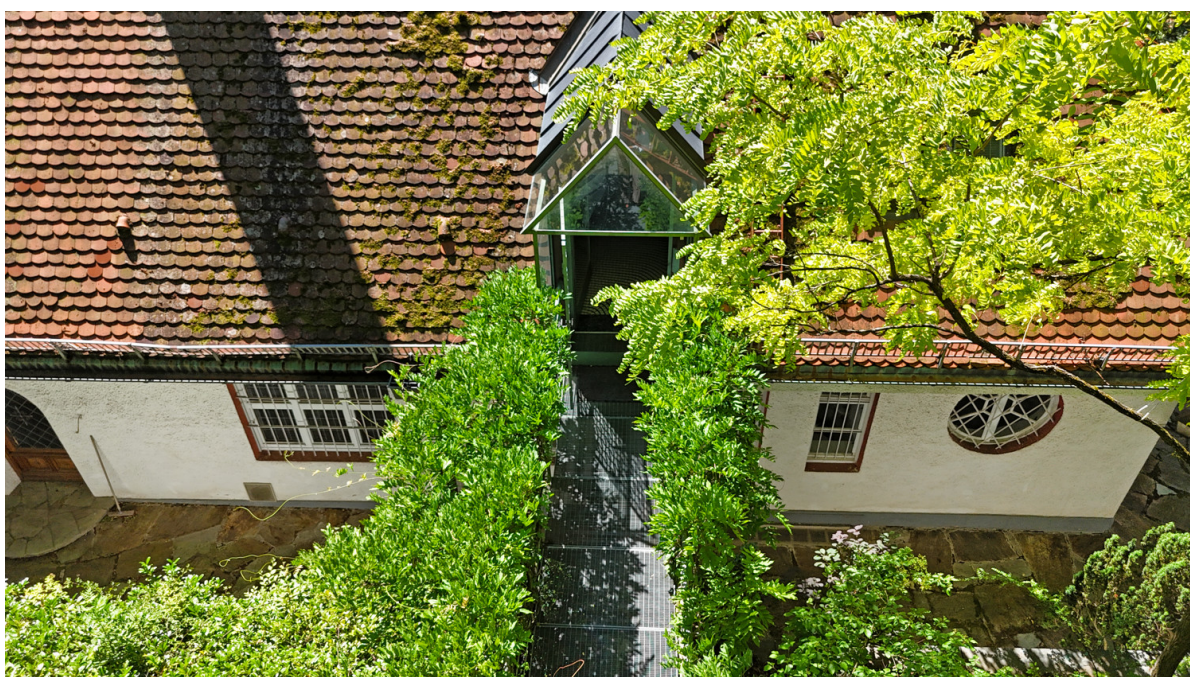
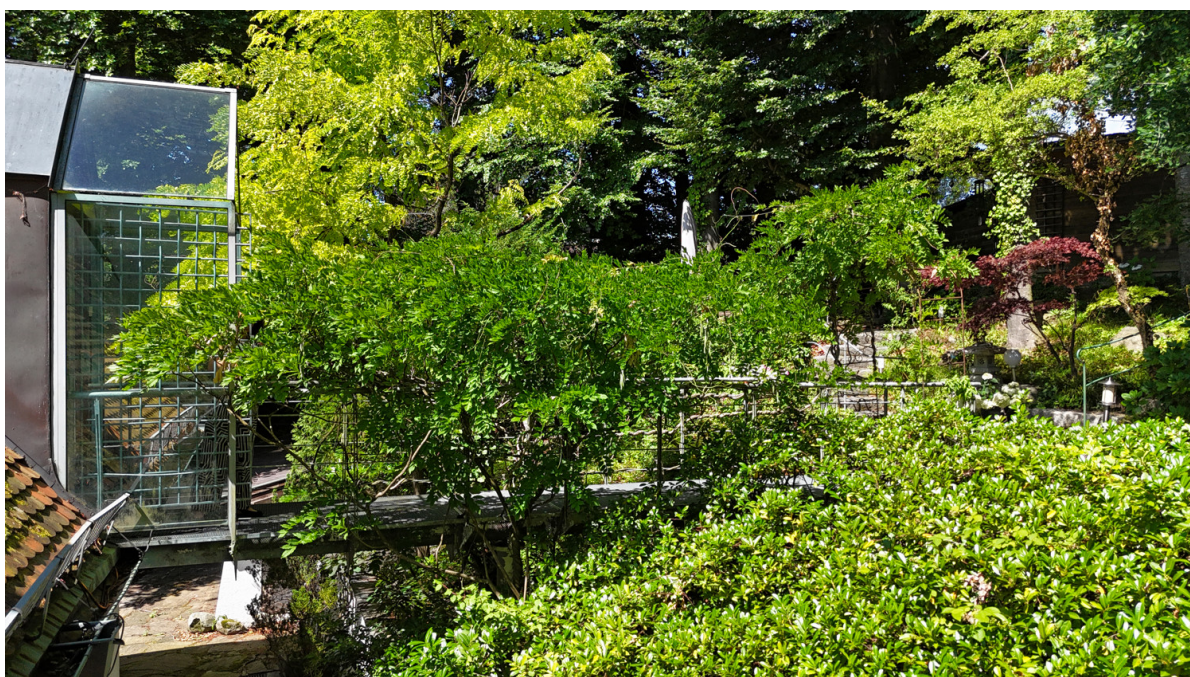
## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

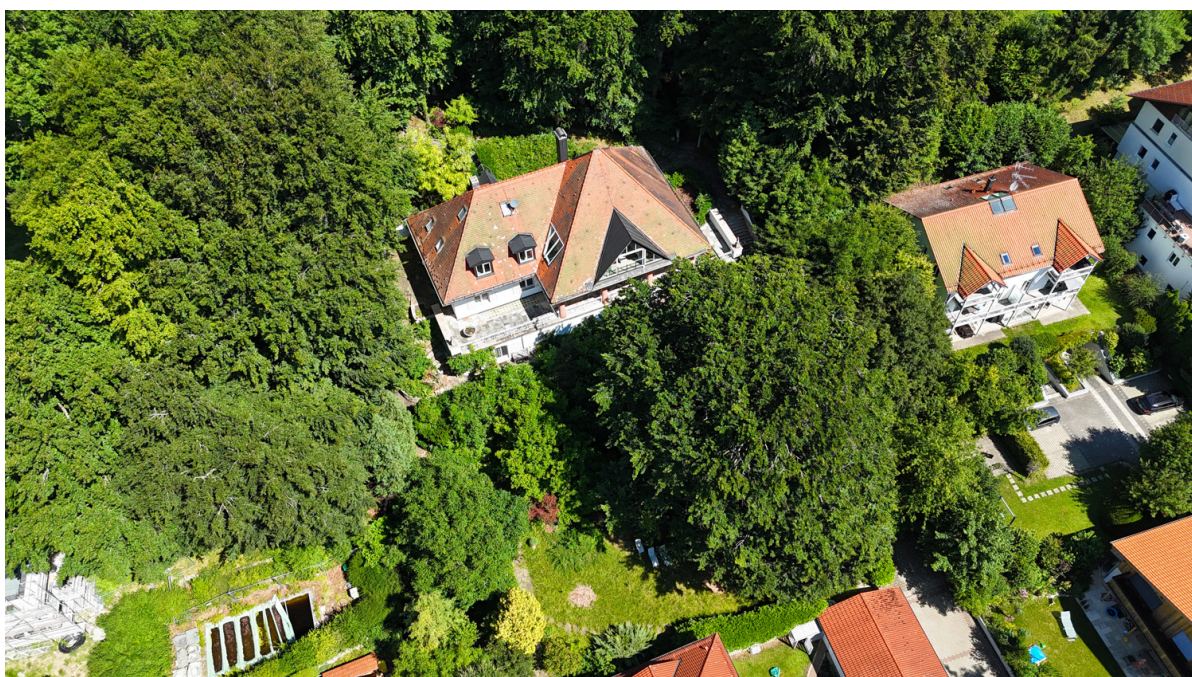
## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property





Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## The property



Property ID: 25289017 - 82067 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  
Schäftlarn 82067

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettokreditrahmenbetrag von 750.000 €

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

Sollzinsbindung	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.

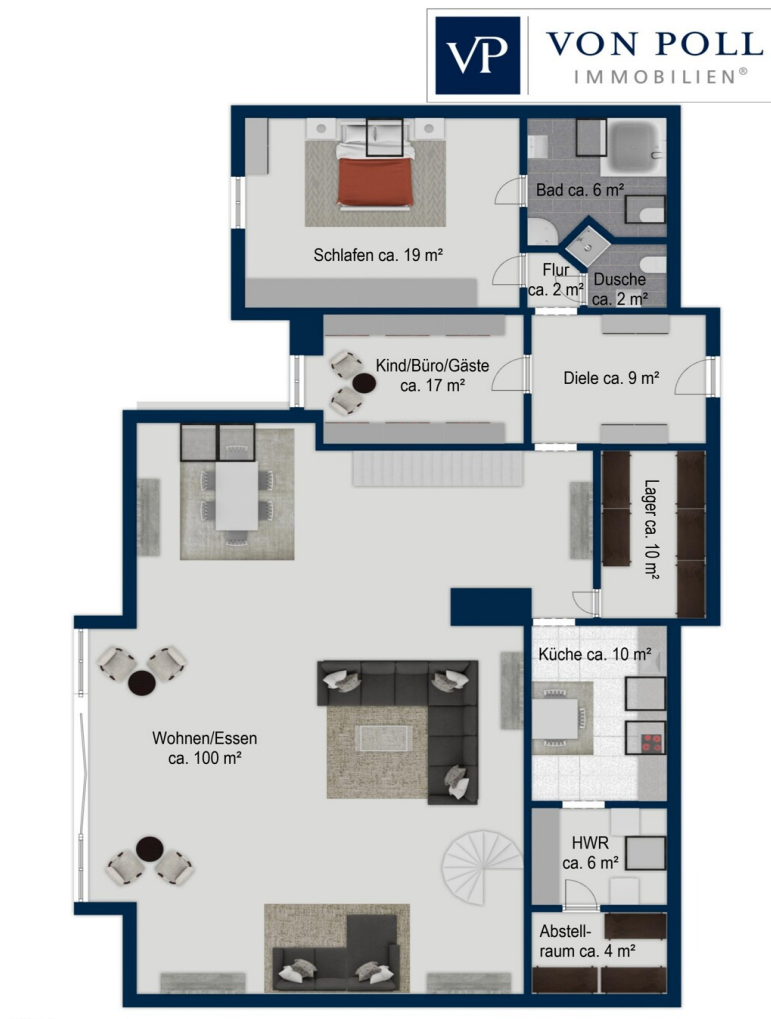
Stand per 04.11.2025

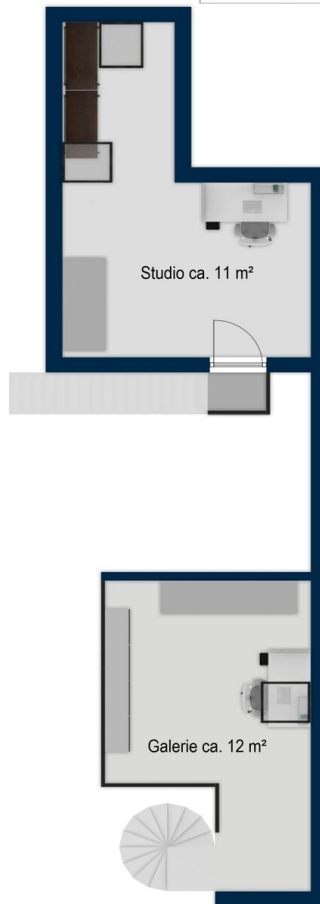
www.von-poll-finance.com



Property ID: 25289017 - 82067 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: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## A first impression

Nestled in the picturesque surroundings of Ebenhausen, a sought-after residential area south of Munich, lies a true gem – the former Villa Lipp. Built in 1916, this historic house exudes the charm of bygone eras without sacrificing modern comforts. Its attic conceals a truly special apartment, a home for those with a taste for the extraordinary, for individualists, for connoisseurs. Spanning approximately 194 square meters, the apartment encompasses the entire top floor of the stylishly restored villa and offers an unparalleled living experience. Upon entering, one immediately senses the spaciousness and brightness of the rooms. Large windows flood every corner with light, lending the apartment an open, almost floating atmosphere. The layout is generous and inviting: four rooms, two bathrooms, and ample space for personal expression, whether for living, working, or creative pursuits. A particularly noteworthy feature is the completely separate entrance to the apartment, guaranteeing absolute privacy. No shared staircase, no encounters with other residents – instead, the feeling of living in a house within a house. A feeling that continues in the garden: The approximately 1,000 m<sup>2</sup> garden area is exclusively for the use of this apartment. Here, you can forget the stresses of everyday life, surrounded by mature trees and with views of the surrounding greenery – a place that promises pure peace and relaxation. On the 25 m<sup>2</sup> terrace with its charming gazebo, you can truly unwind. Inside, the villa's historical heritage blends seamlessly with modern living comfort. Underfloor heating provides pleasant warmth, while the elegant quartz flooring lends the interior a timeless, sophisticated touch. Everything is thoughtfully designed, high-quality, and yet understated – a stage for individual lifestyles. Two well-appointed bathrooms complete the living space. The villa itself was divided into three exclusive apartments around 1990, carefully and respectfully, with great attention to detail and a commitment to preserving the architecture. Today, each apartment tells its own story, yet the special aura of the house remains palpable: the high ceilings, the tranquility, the refined ambiance. This penthouse apartment is more than just a home; it's a retreat, a space full of possibilities, and a rare find in a unique property. Those seeking something truly special will find it here.

Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## All about the location

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.

Property ID: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Other information

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.

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: 25289017 - 82067 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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