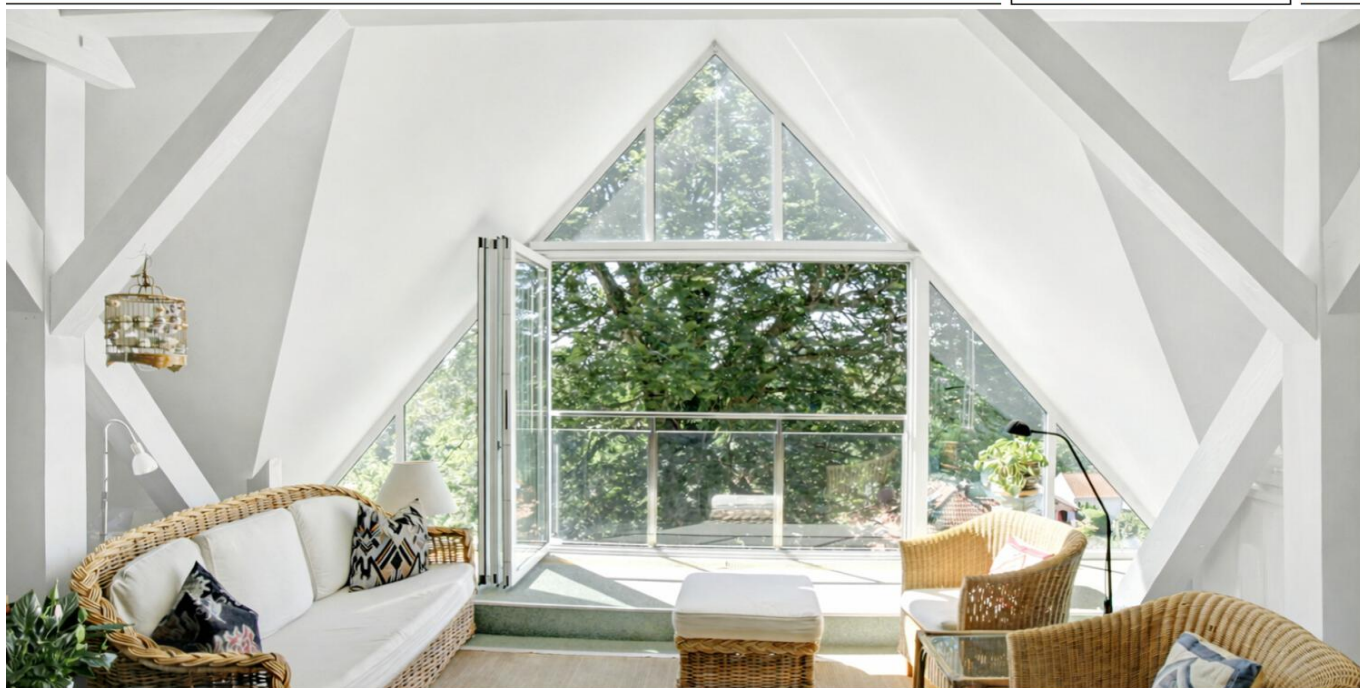


Schäftlarn

Außergewöhnliche Architektur für Menschen, die anders wohnen wollen

Property ID: 25289017_1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25289017_1 - 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_1 - 82067 Schäftlarn

At a glance

Property ID	25289017_1
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_1 - 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_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

The property



VP VON POLL
FINANCE

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.

BRUNNEN GEFÖHRT
HANS KÖRNER

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettokreditvertragsbetrag
von 300.000 €

3,36% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,30% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

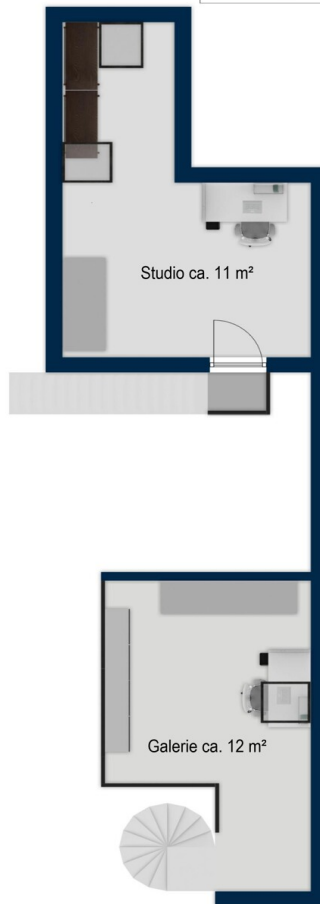
Stand per 02.02.2025

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25289017_1 - 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_1 - 82067 Schäftlarn

A first impression

Set amid the picturesque surroundings of Ebenhausen, a highly sought-after residential area south of Munich, lies a true gem. The former Villa Lipp. Built in 1916, this historic residence breathes the charm of a bygone era while offering the comforts of modern living. Hidden within its attic level is an exceptional apartment. A home for those with an appreciation for the extraordinary, for individualists, for true connoisseurs.

The approximately 194 m² apartment spans the entire top floor of the stylishly restored villa and offers a living experience that is truly unique. From the moment you enter, the sense of space and brightness is immediately apparent. Large window surfaces flood the rooms with natural light, creating an open and almost floating atmosphere. The floor plan is generous and inviting. Four rooms, two bathrooms, and ample space for personal expression, whether for living, working, or creative use.

A particularly outstanding feature is the completely separate entrance to the apartment, ensuring absolute privacy. No shared stairwell, no passing traffic. Instead, the feeling of living in a private home within a home. This sense of exclusivity continues outdoors. An approximately 1,000 m² portion of the garden is reserved exclusively for this apartment. Here, everyday life fades away, surrounded by mature trees and views of greenery. A place that promises peace and relaxation. The 25 m² terrace with its charming garden pavilion invites you to unwind and let your soul rest.

Inside, the historic character of the villa blends seamlessly with modern living comfort. Wall-integrated heating provides pleasant warmth, while the elegant quartz flooring adds a timeless and refined touch to the interior. Every detail is thoughtful, high-quality, and understated. A perfect stage for individual lifestyles. Two well-appointed bathrooms complete the living space.

Around 1990, the villa itself was carefully divided into three exclusive residential units. The conversion was carried out with great respect for the original architecture and a strong attention to detail. Today, each apartment tells its own story, while the distinctive aura of the house remains clearly perceptible. High ceilings, tranquillity, and a sense of understated elegance define the atmosphere.

This attic apartment is more than just a home. It is a retreat, a space full of possibilities, and a rare opportunity within a truly special property. Those in search of something unique will find it here.

Property ID: 25289017_1 - 82067 Schäftlarn

All about the location

Nestled within the gentle rolling hills of the idyllic Isar Valley lies Ebenhausen. A place where tranquillity, nature, and quality of life come together in a truly special way. Surrounded by lush greenery, mature trees, and the fresh air of the Bavarian Alpine foothills, life here unfolds at a slower pace, inspiring and calming, while remaining perfectly connected.

Those who live here enjoy the privileged serenity of an established residential area, far removed from the noise of the city and yet only a short distance from Munich. The Bavarian capital can be reached quickly and conveniently, whether by car or by S-Bahn. This location combines the best of both worlds. Living close to nature in a green setting, while benefiting from the cultural diversity, professional opportunities, and urban vibrancy of a major metropolis.

The recreational value of this location is exceptional. Just minutes away, the Isar winds its way through the valley, offering endless opportunities for walks, cycling, or canoeing. The Alps rise on the horizon and are easily accessible for spontaneous excursions or ski days. Nearby recreational areas, swimming lakes, and golf courses further enhance the outstanding quality of life.

At the same time, Ebenhausen and the surrounding neighbouring villages offer excellent infrastructure. Shops, schools, childcare facilities, and medical services are all conveniently accessible. A variety of restaurants provide diverse dining options, ranging from Asian cuisine to traditional Bavarian fare. Despite this variety, the character of the area remains warm, familiar, and down-to-earth. A safe haven that offers a true sense of belonging.

Ebenhausen stands as a symbol of refined living, tranquillity, and style. A place to arrive, to breathe deeply, and to feel truly at home.

Property ID: 25289017_1 - 82067 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: 25289017_1 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com