Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Denkmaljuwel mit Weitblick: 2,5-Zimmer-Wohnung und Sonnenterrasse in Luxusausführung

Número de propiedad: 23289027

PRECIO DE COMPRA: 1.049.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 134 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

De un vistazo

Número de propiedad	23289027
Superficie habitable	ca. 134 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	1
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)

Precio de compra	1.049.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 27 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	13.04.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	132.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

La propiedad

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

La propiedad

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

La propiedad

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

La propiedad

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

La propiedad

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Una primera impresión

Auf einer Anhöhe, in ruhiger, sehr begehrter Lage im idyllischen Isartal (oberhalb von Schäftlarn), befindet sich diese circa 134 m² große Gartenwohnung mit einladender Südterrasse. Die 2,5-Zimmer-Wohnung besticht nicht nur mit ihrem außergewöhnlichen Charme, sondern auch durch ihre Originalität. In einem historischen Gebäude aus dem 20. Jahrhundert wurden zehn exklusive Eigentumswohnung mit Tiefgaragenplätzen hochwertig saniert und zu einzigartigen Wohnungen umgebaut. Die zweigeschossige Villa in Hanglage wurde damals vom Architekt August Zeh in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1907 und 1910 geplant und errichtet. Ab dem Jahr 1910 bis 1938 diente das Gebäude als Kindersanatorium, geleitet vom international renommierten Kinderarzt Prof. Dr. Erich Benjamin. Noch bis heute gilt es als das „Erich Benjamin Haus“. Die hier angebotene Wohnung war ein Teil seines täglichen Zuhause. Diese luxuriöse und stilvolle Gartenwohnung bietet alles, was man sich für ein komfortables und hochwertiges Wohnen wünscht. Sie eignet sich sowohl für Singles, als auch für Paare in jeder Lebensphase und wird höchsten Ansprüchen gerecht. Das Hauptgebäude besteht aus einer großen dreigeschossigen Villa mit Putzgliederung und schönen Jugendstil Ornamenten. Der nördliche Teil ist ein dreigeschossiger, majestätisch wirkender Walmdachbau. Insgesamt befindet sich diese außergewöhnliche Immobilie auf einem parkähnlichen, circa 4.719 m² großen Grundstück. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt wurde sie in den Jahren 2011 bis 2013 luxuriös kernsaniert und restauriert. Um die Qualität dieses besonderen Ensembles auf hohem Niveau zu halten, sind im Jahr 2021 umfangreiche Restaurierungsmaßnahmen am gesamten Gebäudekomplex vorgenommen worden, die mittlerweile so gut wie abgeschlossen sind. Die wohl schönste und sonnigste Wohnung steht jetzt zum Verkauf. Sie verbindet auf circa 134 m² (ca. 107 m² reine Wohnfläche plus ca. 54 m² Terrasse zu 1/2 gerechnet ca. 27 m²) plus circa 206 m² Wiese/Wald/Rosenbeet den Komfort der Neuzeit mit dem Charme des Alten. Ein außergewöhnlicher Grundriss, das offene Wohnerlebnis sowie viele Extras zeichnen diese hochkarätige Immobilie aus. Der circa 41 m² große Wohn-/Essbereich begeistert mit zwei Erkern inklusive nostalgischen, restaurierten Fenstern, die den Räumlichkeiten eine helle, großzügige Atmosphäre verleihen. Mit dem offenen Wohnkonzept und einem heimeligen Bioethanol Kamin lädt der Wohn- und Essbereich zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Der Zugang zur Küche ist offen gehalten und erzeugt durch eine breite Panoramatür zur Terrasse einen ganz eigenen Charme. Hier gibt es gleich drei Highlights. Ein in die Wand eingearbeitetes Relief, das wahrscheinlich auf die Bauzeit in den Jahren 1907 bis 1910 zurückgeht. Weiterhin sind alle Arbeitsflächen mit einer circa drei cm dicken italienischen Granitplatte versehen. Die in weiß gehaltene Küche ist eine exklusive Schreinerleistung aus Vollholz inklusive der

Läden und Schubläden. Küche, sowie Wohn- und Essbereich sind offen mit einem circa 8 m² großen Raum verbunden, der entweder als Home-Office oder auch als Essplatz optimal genutzt werden kann. Zwei große Vertikalschiebefenster, die vermutlich aus der Bauzeit um 1910 stammen, lassen viel Tageslicht hereinströmen. Sie sind eine absolute Rarität und nur noch in Österreich, Ungarn und in den USA in relevanter Zahl zu finden. Über einen circa 10 m² großen Flur, von dem auch das Gäste-WC abgeht, gelangen Sie in den circa 22 m² großen Schlafbereich. Hier können problemlos bis zu 6,5 m Schranklänge verbaut werden. Der Schlafbereich ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über ein großes nostalgisches Fenster mit zwei Öffnungsmöglichkeiten. Ein offener Übergang leitet harmonisch in das circa 13 m² große Bad. Dieses besticht durch eine einladende bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung sowie durch einen extra holz gefertigten Waschtisch inklusive großem Waschbecken und Spiegel. Die frei stehende Wanne lädt zu wunderbaren Wellnessmomenten ein. Über die beiden Badfenster hereinströmendes Tageslicht verstärkt zusätzlich dieses Erlebnis. Es gibt weiterhin ein WC und einen großen Badschrank, in dem der Waschtrockner integriert ist. Der gesamte Nassbereich ist mit großformatigen Fliesen ausgestattet. Alle Räume verbindet ein hochwertiger Eichendielen-Parkettboden (Naturoptik und weiß geseift), der der gesamten Wohnung noch einmal ein ganz eigenes Wohlfühlambiente vermittelt. Ein weiteres Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse aus Lärchenholz, die von Bäumen, Sträuchern, Rosen und Rasen umgeben ist. Hier ist Sonne von Sonnenaufgang bis in den späten Nachmittag hinein. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz von EUR 30.000. Der Gesamtangebotspreis beläuft sich auf EUR 1.079.000. Es kann ein weiterer Tiefgaragenstellplatz bei Bedarf angemietet werden.

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Detalles de los servicios

Art der Immobilie:
Historisches Baudenkmal (1907) auf ca. 4719 m²; Komplettsanierung 2012-2013
Heizung: Gas (Bodenheizung)
Wohnfläche: 134 m² (107 m² +27 m²)
Außenflächen: 54 m² Terrasse zu 1/2 gerechnet ca. 27 m² und circa 206 m² Wiese/Wald
Tiefgarage: 1 Platz
Aufzug: vorhanden
Pflege: Hausmeisterdienst

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Todo sobre la ubicación

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Schäftlarn, im idyllischen Isartal zwischen Starnberger See und Alpenkette, etwa 10 Kilometer südlich zur Stadtgrenze von München. Alle erdenklichen Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorzufinden. Das Kloster Schäftlarn mit den berühmten Konzerten, exklusive Golfplätze, Reitställe sowie Biergärten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, 3 Kindergärten, die Grundschule Ebenhausen, das Gymnasium in Kloster Schäftlarn sowie das Günther Stöhr Gymnasium in Icking befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Die Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung und der seelischen Entspannung sind anhand der Nähe zu den Bergen und des Münchener Stadtzentrums vielfältig. Es gibt Sport- und Abenteuerspielplätze sowie den wunderschönen Prälatengarten. Ein Technik-, Natur- und Kulturlehrpfad lädt zu Entdeckungswanderungen ein. Durch die hervorragende infrastrukturelle Anbindung ist die Münchner Innenstadt über die Autobahn A 95 bequem und stressfrei zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle Hohenschäftlarn erreichen Sie in ca. 7 Minuten zu Fuß und sind ca. 30 Minuten später in der Münchner Innenstadt.

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1 Distrito de Bad Tölz-Wolfratshausen
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com