

Zell – Schäftlarn

## Isarflimmern - Casa dentro de una casa - 5 habitaciones + sala de ocio - Dúplex - Obra nueva

*Número de propiedad: 24289021*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5**

Número de propiedad: 24289021 - 82067 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: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## De un vistazo

Número de propiedad	24289021	Precio de compra	1.990.000 EUR
Superficie habitable	ca. 236 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	con proyecto
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 26 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 15000 EUR (Venta), 2 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



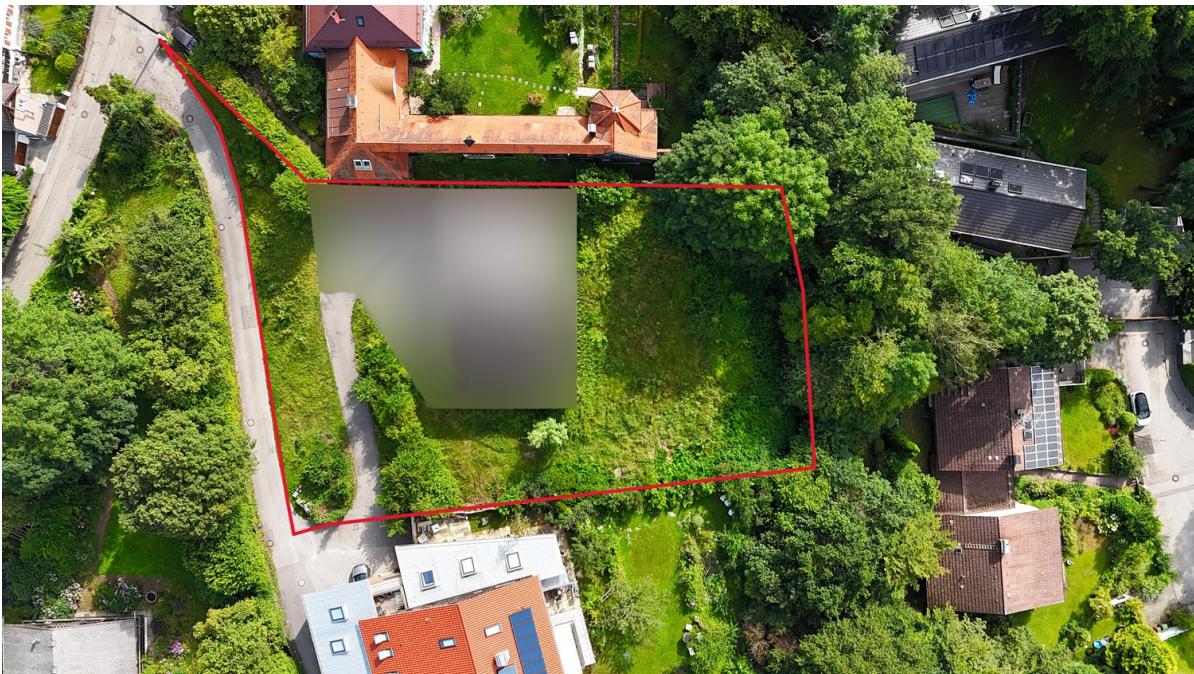
Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



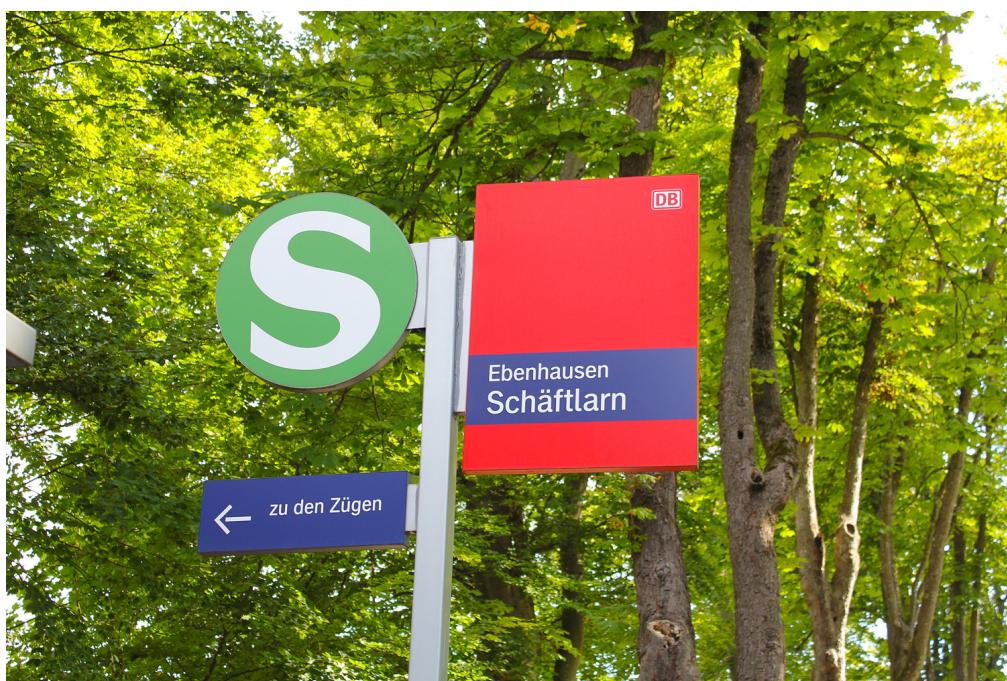
Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSEN 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.

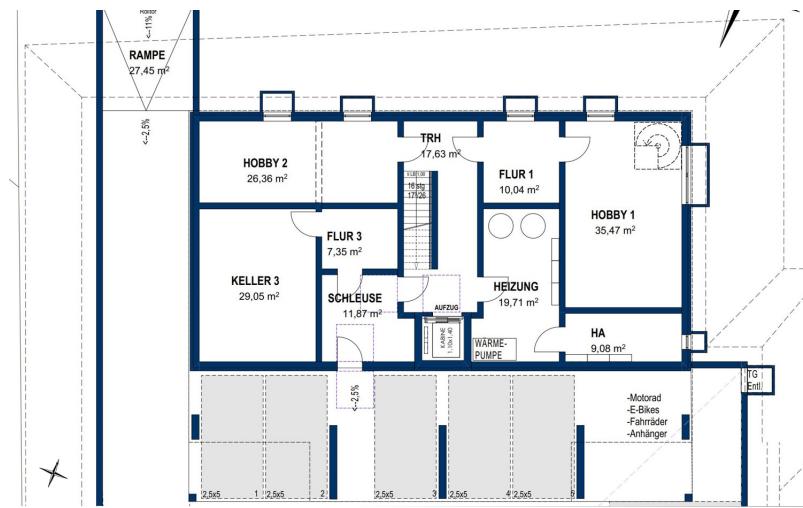
www.von-poll-finance.com

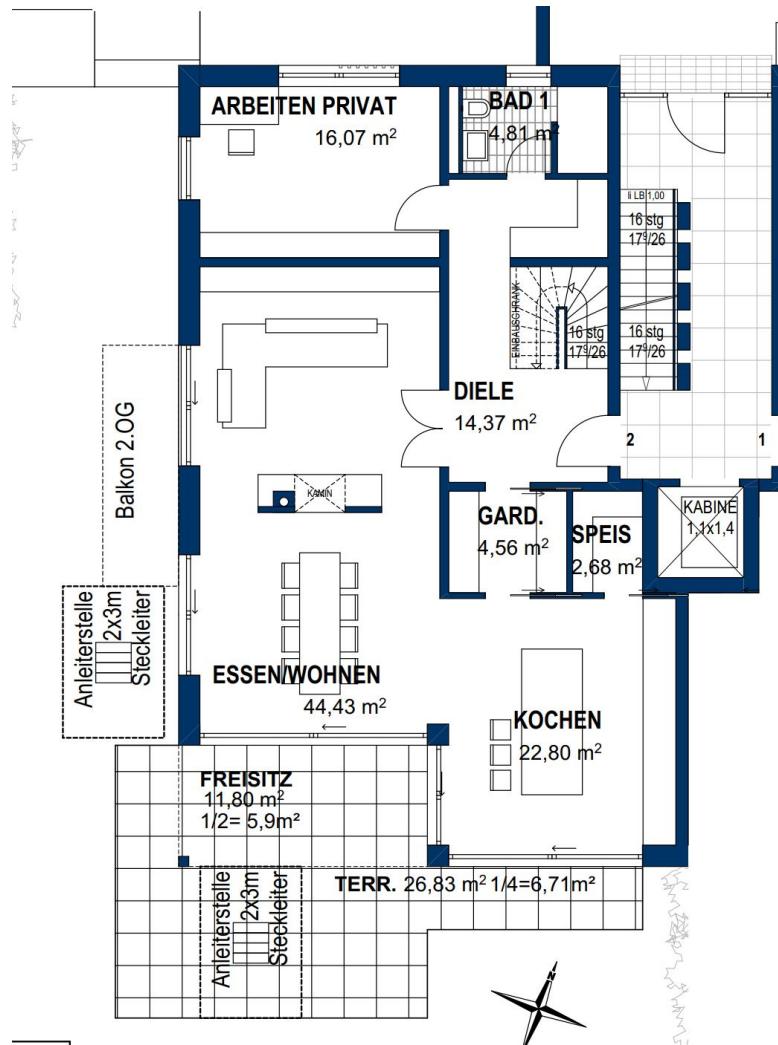
Sollterminaldauer	gekündigter Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

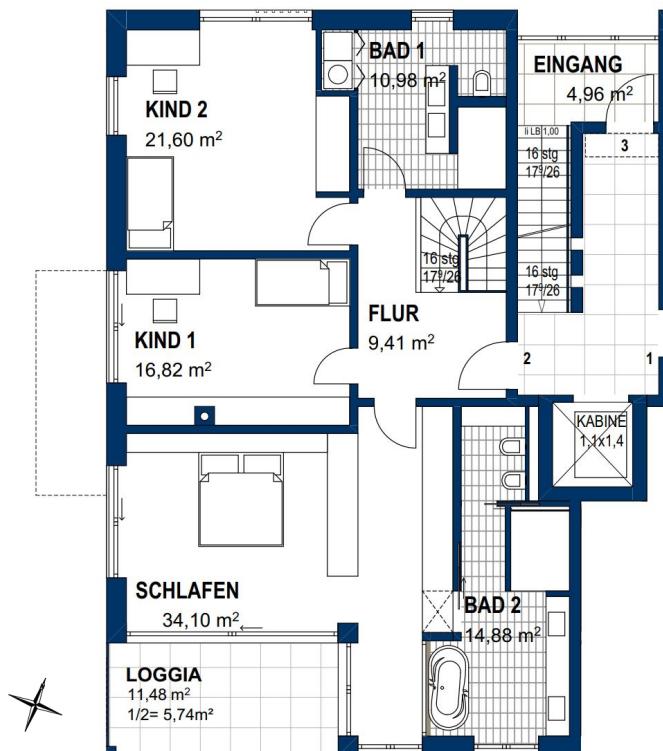
Stand per 04.11.2020

Número de propiedad: 24289021 - 82067 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: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Una primera impresión

"Isarflimmern", un proyecto de desarrollo de Tschunke Houdek Immobilien GmbH, combina una vida vanguardista con una arquitectura sofisticada, una meticulosa atención al detalle y una clara prioridad a la calidad en una ubicación ideal. Desde Múnich hasta el nacimiento del río Isar (llamado "el impetuoso" por los celtas y aún cautivador hoy en día), "Isarflimmern" evoca una paradoja única: la sofisticada metrópolis de Múnich, sede de siete corporaciones globales que cotizan en el DAX y tradiciones centenarias en un impresionante paisaje natural. Isarflimmern encarna el estilo de vida bávaro, o, como lo describió el exministro-presidente bávaro Edmund Stoiber, originario de la región, "portátil y pantalones de cuero". Villas y modernas viviendas unifamiliares y bifamiliares caracterizan el paisaje arquitectónico de la comunidad. En la ribera alta del Isar, en el distrito de Zell, se está construyendo un edificio multifamiliar con solo tres unidades residenciales y una vivienda unifamiliar de lujo: ¡puro Isarflimmern!

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Detalles de los servicios

Die Eckdaten zur Maisonettewohnung auf 3 Ebenen:

- ca. 239 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche
- ca. 26 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 26m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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