

Schäftlarn

Único: Vivir con vistas a la montaña –
aproximadamente 1.000 m² de uso de jardín
incluido.

Número de propiedad: 25289017



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

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

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

De un vistazo

Número de propiedad	25289017
Superficie habitable	ca. 200 m²
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1916
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.295.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1993
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	28.08.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	122.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1916

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



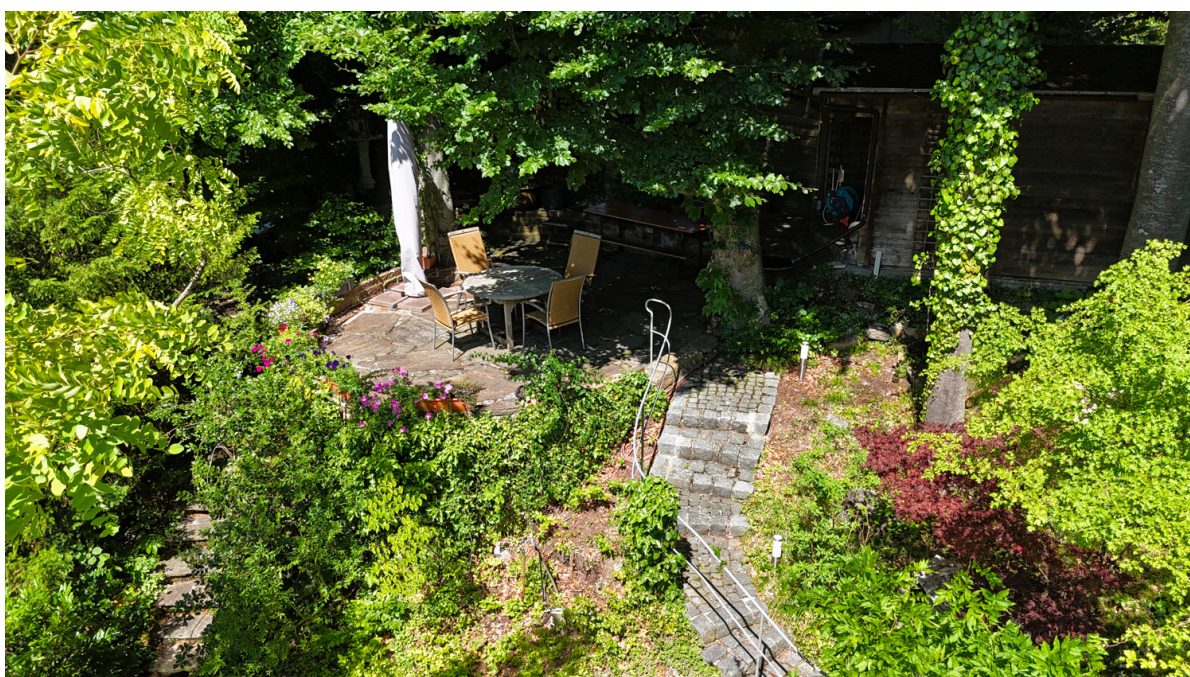
Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



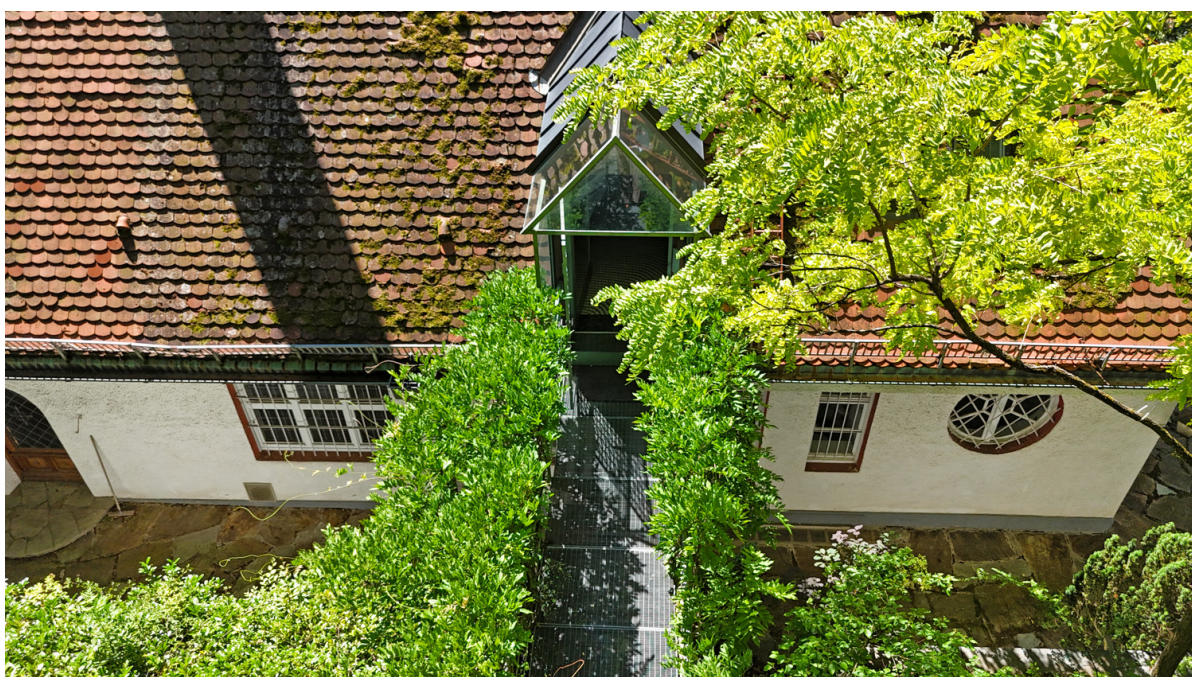
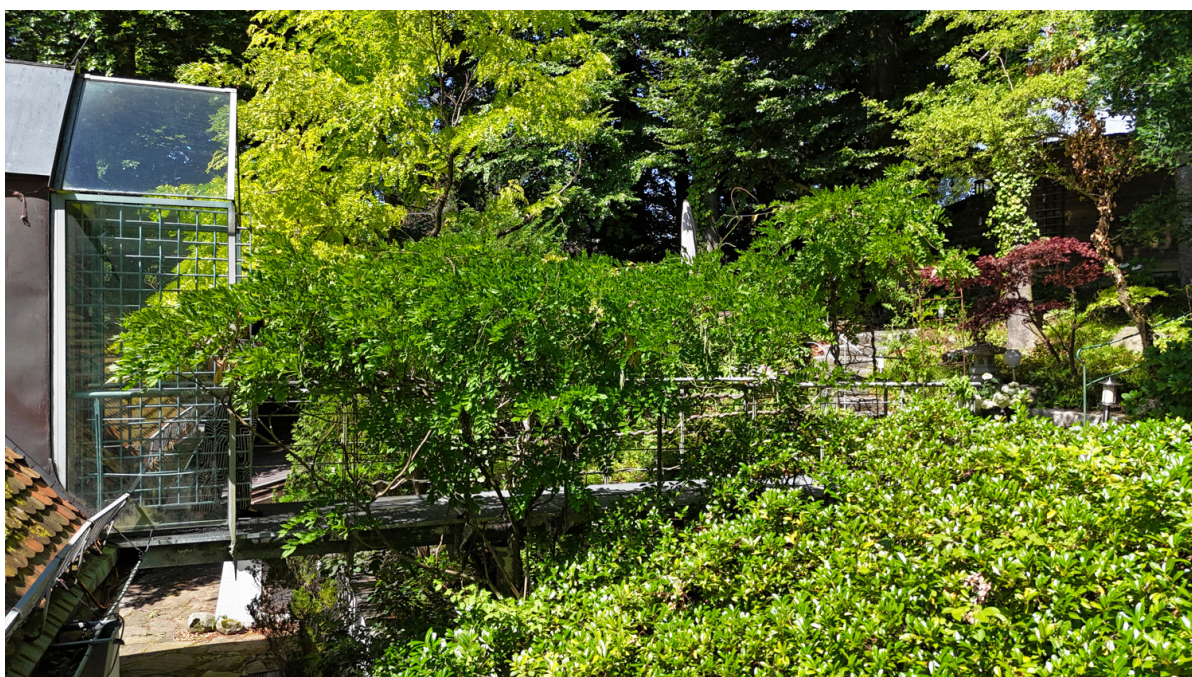
Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



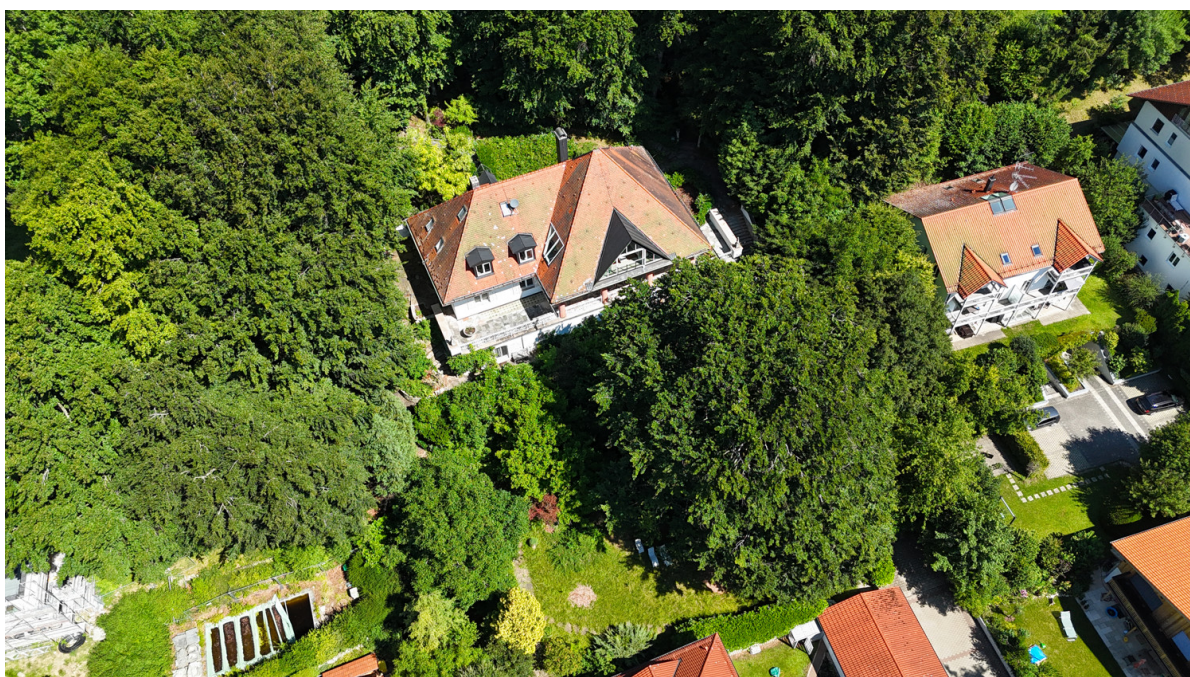
Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propiedad



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.

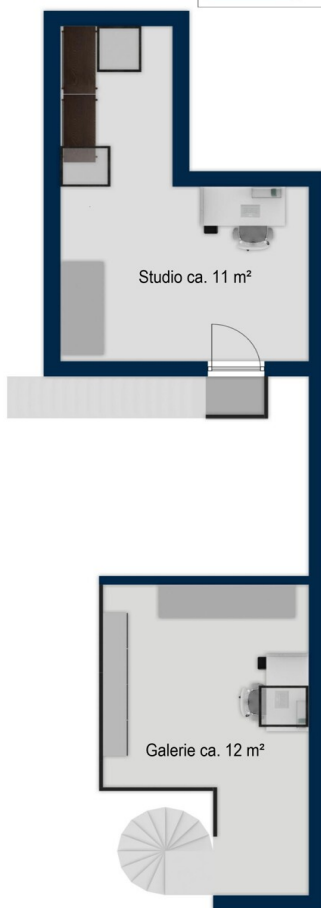
Stand per 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25289017 - 82067 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: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Una primera impresión

Enclavada en el pintoresco entorno de Ebenhausen, una codiciada zona residencial al sur de Múnich, se encuentra una auténtica joya: la antigua Villa Lipp. Construida en 1916, esta histórica casa rezuma el encanto de épocas pasadas sin renunciar a las comodidades modernas. Su ático esconde un apartamento verdaderamente especial, un hogar para quienes buscan lo extraordinario, para individualistas y para entendidos. Con una superficie aproximada de 194 metros cuadrados, el apartamento ocupa toda la planta superior de la villa, restaurada con estilo, y ofrece una experiencia de vida inigualable. Al entrar, se percibe de inmediato la amplitud y luminosidad de las estancias. Grandes ventanales inundan de luz cada rincón, creando una atmósfera abierta, casi flotante. La distribución es generosa y acogedora: cuatro habitaciones, dos baños y amplio espacio para la expresión personal, ya sea para vivir, trabajar o para actividades creativas. Una característica especialmente destacable es la entrada completamente independiente al apartamento, que garantiza una privacidad absoluta. Sin escaleras compartidas ni encuentros con otros residentes: la sensación de vivir en una casa dentro de otra casa. Una sensación que se extiende hasta el jardín: Los aproximadamente 1000 m² de jardín son de uso exclusivo para este apartamento. Aquí podrá olvidarse del estrés del día a día, rodeado de árboles centenarios y con vistas a la vegetación circundante, un lugar que promete paz y relajación. En la terraza de 25 m² con su encantador cenador, podrá desconectar por completo. En el interior, el patrimonio histórico de la villa se funde a la perfección con el confort moderno. La calefacción por suelo radiante proporciona una agradable calidez, mientras que el elegante suelo de cuarzo aporta al interior un toque atemporal y sofisticado. Todo está cuidadosamente diseñado, es de alta calidad y, a la vez, sobrio, un escenario para estilos de vida individuales. Dos baños completos completan la sala de estar. La villa se dividió en tres exclusivos apartamentos alrededor de 1990, con cuidado y respeto, gran atención al detalle y un compromiso con la preservación de la arquitectura. Hoy en día, cada apartamento cuenta su propia historia, pero el aura especial de la casa sigue siendo palpable: los techos altos, la tranquilidad y el ambiente refinado. Este ático es más que un hogar; es un refugio, un espacio lleno de posibilidades y una joya escondida en una propiedad única. Quienes buscan algo verdaderamente especial lo encontrarán aquí.

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25289017 - 82067 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com