

Zell – Schäftlarn

# Schäftlarn - Isarflimmern - Nouvelle construction - Exclusif - Maison individuelle

CODE DU BIEN: 24289019



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

PRIX D'ACHAT: 2.999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 297 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 823 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## En un coup d'œil

|                        |                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24289019                                                                                    |
| Surface habitable      | ca. 297 m²                                                                                  |
| Type de toiture        | à deux versants                                                                             |
| Pièces                 | 6                                                                                           |
| Chambres à coucher     | 4                                                                                           |
| Salles de bains        | 3                                                                                           |
| Place de stationnement | 1 x surface libre,<br>15000 EUR (Vente),<br>3 x Parking<br>souterrain, 30000<br>EUR (Vente) |

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Prix d'achat              | 2.999.000 EUR                   |
| Type de bien              | Maison individuelle             |
| État de la propriété      | Projeté                         |
| Technique de construction | massif                          |
| Surface de plancher       | ca. 163 m²                      |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités,<br>Balcon |

CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Informations énergétiques

|                       |                                         |                           |                      |
|-----------------------|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Type de chauffage     | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique | Legally not required |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |                           |                      |

CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propriété



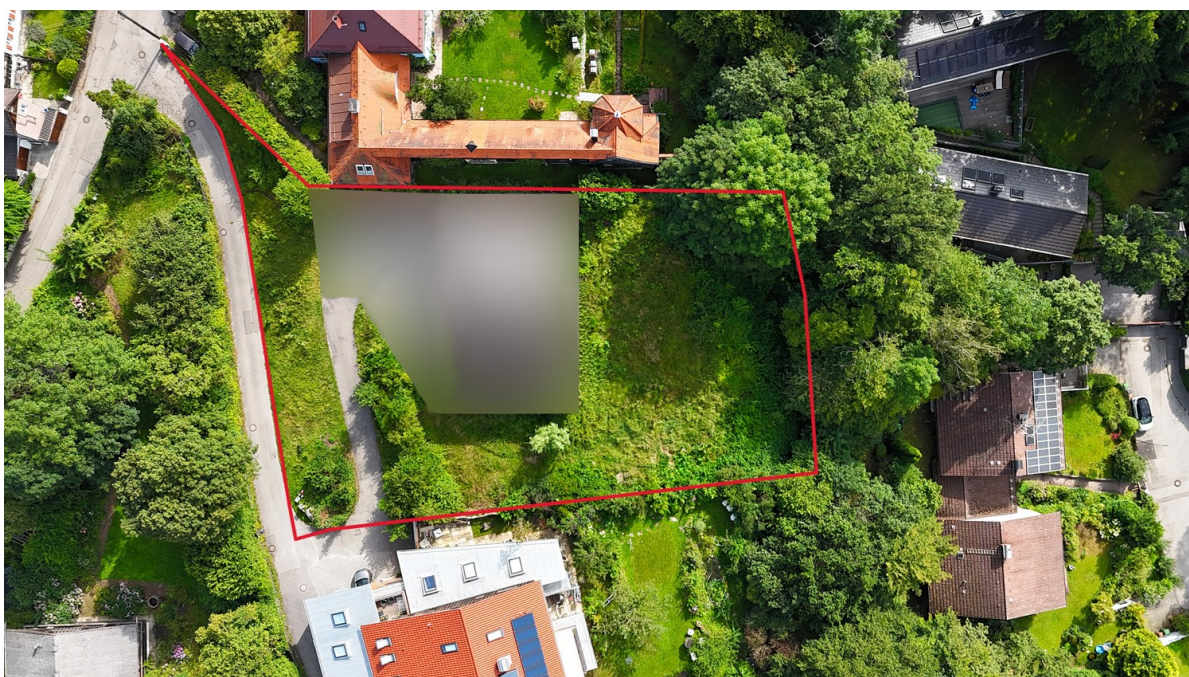
CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propriété





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.



**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettostandortentgelt  
von 300.000 €

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

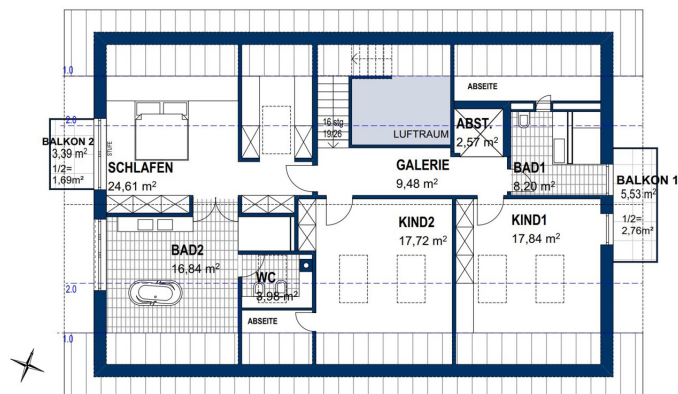
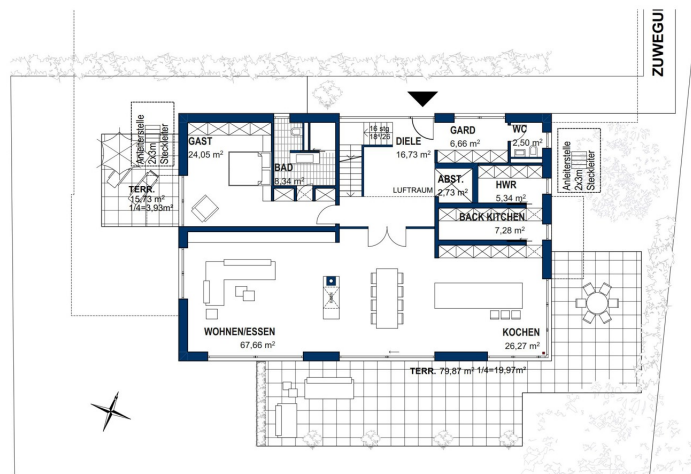
| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre              | 3,41% p.a.             | 3,51% p.a.               |
| 10 Jahre             | 3,48% p.a.             | 3,56% p.a.               |
| 30 Jahre             | 4,10% p.a.             | 4,19% p.a.               |

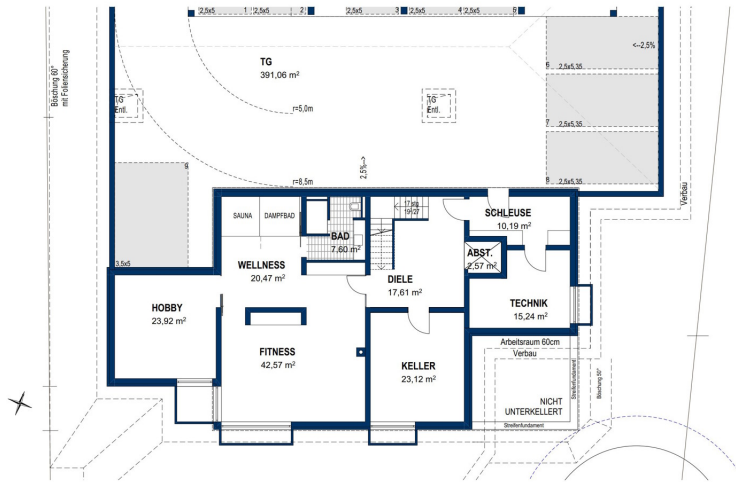
Stand per 04.11.2025

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

CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Plans d'étage





**CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn**

## Une première impression

« Isarflimmern », un projet immobilier de Tschunke Houdek Immobilien GmbH, allie confort moderne, architecture raffinée, souci du détail et exigence de qualité dans un cadre idyllique. De Munich à la source de l'Isar (surnommé « le fleuve impétueux » par les Celtes et qui continue de fasciner), « Isarflimmern » illustre un paradoxe unique : la métropole sophistiquée de Munich, siège de sept multinationales cotées au DAX, et des traditions séculaires au cœur d'un paysage naturel exceptionnel. Isarflimmern incarne l'art de vivre bavarois, ou, comme le disait Edmund Stoiber, ancien ministre-président de Bavière et natif de la région, « l'ordinateur portable et le lederhosen ». Villas et maisons individuelles et jumelées modernes caractérisent le paysage architectural de ce quartier. Sur les hautes rives de l'Isar, dans le quartier de Zell, un immeuble collectif de seulement trois logements et une maison individuelle haut de gamme sont en construction – de purs Isarflimmern !

CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Détails des commodités

Die Eckdaten zum Einfamilienhaus:

- ca. 297 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche
- ca. 163 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5/6 Zimmer im Erd- und Obergeschoss, 3 zusätzliche Zimmer im Untergeschoss und 2 weitere Kellerräume
- 3 Tiefgaragen Einzelstellplätze + Außenstellplatz
- Großzügige Gartenfläche in Südausrichtung
- Blick über das Isartal

Durchdachte Architektur und große Fensterflächen schaffen in diesem Einfamilienhaus ein einzigartiges Raumgefühl und lassen die Grenzen zwischen Innen-, Außenbereich und den Terrassen nahezu verschwinden. Im Obergeschoss bringen zwei zusätzliche Balkonflächen 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. 94 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.

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.

**CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn**

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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