

Schäftlarn

Unique : Vivre avec vue sur la montagne – environ
1 000 m² de jardin inclus.

CODE DU BIEN: 25289017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

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

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25289017
Surface habitable	ca. 200 m²
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1916
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1993
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	122.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1916

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



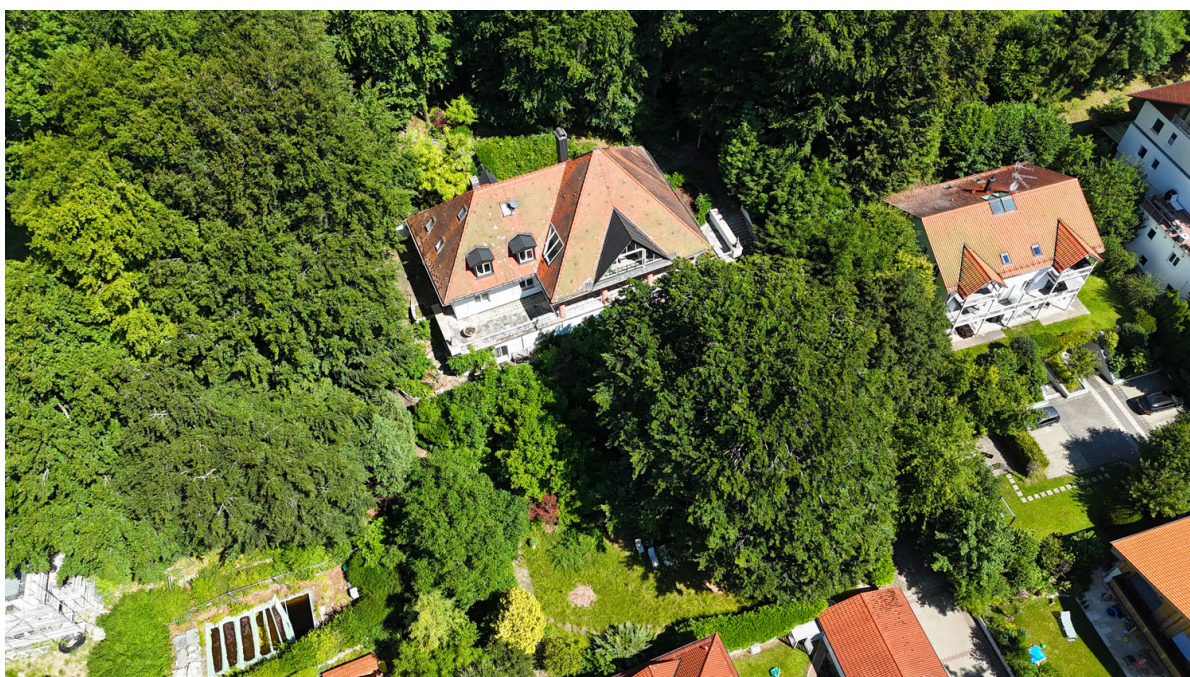
CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

La propriété



CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 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.

Rechner geöffnet
Für Sie

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettokreditrahmenbetrag
von 750.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
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.

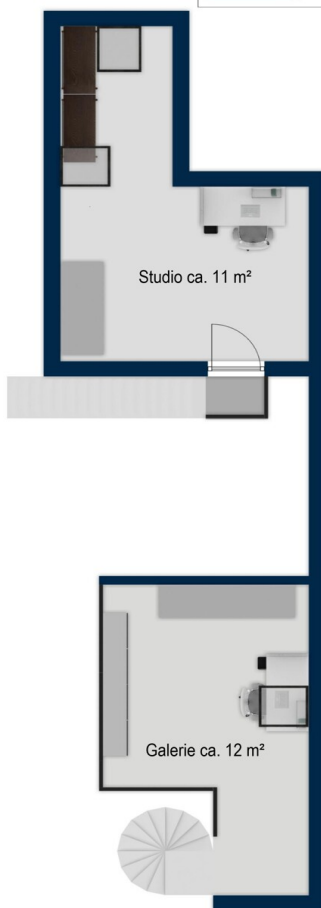
Stand per 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Une première impression

Nichée dans le cadre pittoresque d'Ebenhausen, quartier résidentiel prisé au sud de Munich, se trouve un véritable joyau : l'ancienne Villa Lipp. Construite en 1916, cette demeure historique exhale le charme d'antan sans renoncer au confort moderne. Ses combles abritent un appartement d'exception, un havre de paix pour les amateurs d'extraordinaire, les individualistes, les connaisseurs. D'une superficie d'environ 194 mètres carrés, l'appartement occupe tout le dernier étage de la villa élégamment restaurée et offre une expérience de vie incomparable. Dès l'entrée, on est frappé par l'espace et la luminosité des pièces. De larges fenêtres inondent de lumière naturelle chaque recoin, conférant à l'appartement une atmosphère ouverte et aérée.

L'agencement est généreux et accueillant : quatre pièces, deux salles de bains et un espace amplement suffisant pour s'exprimer pleinement, que ce soit pour vivre, travailler ou se consacrer à des activités créatives. Un atout majeur : l'entrée totalement indépendante de l'appartement, garantissant une intimité absolue. Pas d'escalier commun, pas de rencontres avec d'autres résidents – l'impression de vivre dans une maison au sein de la maison. Une sensation qui se prolonge dans le jardin : le jardin d'environ 1 000 m² est exclusivement réservé à cet appartement. Ici, vous pourrez oublier le stress du quotidien, entouré d'arbres centenaires et offrant une vue imprenable sur la verdure environnante – un havre de paix et de détente. Sur la terrasse de 25 m² agrémentée d'une charmante gloriette, vous pourrez vous ressourcer pleinement. À l'intérieur, le patrimoine historique de la villa se marie harmonieusement au confort moderne. Le chauffage au sol procure une douce chaleur, tandis que l'élégant sol en quartz confère à l'intérieur une touche intemporelle et raffinée. Tout est pensé avec soin, d'une grande qualité et pourtant discret – un cadre idéal pour exprimer sa personnalité. Deux salles de bains bien aménagées complètent l'espace de vie. La villa elle-même a été divisée en trois appartements exclusifs vers 1990, avec soin et respect, une grande attention portée aux détails et un souci constant de préserver l'architecture. Aujourd'hui, chaque appartement raconte sa propre histoire, mais l'aura particulière de la maison reste palpable : les hauts plafonds, la tranquillité, l'ambiance raffinée. Ce penthouse est bien plus qu'un simple logement ; C'est un havre de paix, un espace aux mille possibilités, une perle rare dans une propriété unique. Ceux qui recherchent un lieu vraiment exceptionnel le trouveront ici.

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 Schäftlarn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25289017 - 82067 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

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

www.von-poll.com