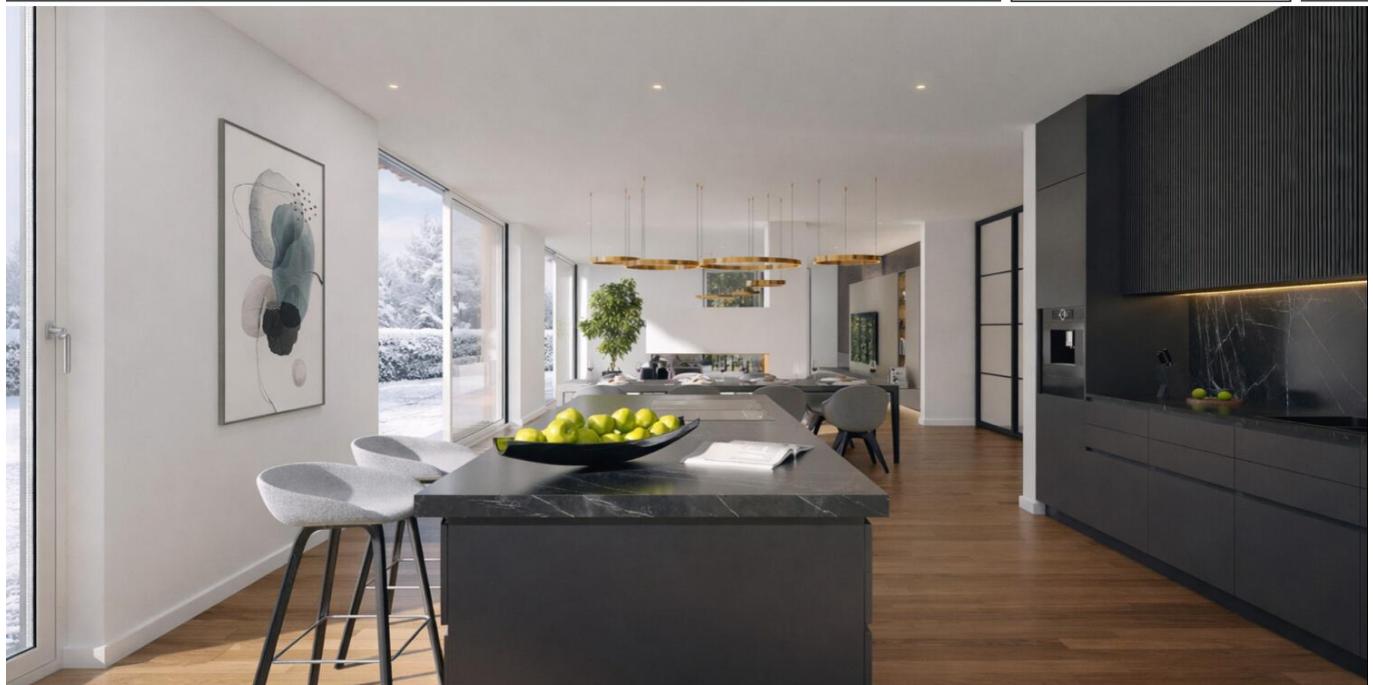


Zell – Schäftlarn

Isarflimmern - ?????? ??? ?? ???? - 5 ??????? +  
?????? ?? ???? - ??????? - ??? ????????

???????: 24289021



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

?????: 1.990.000 EUR • ??????: ca. 236 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ?????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	24289021
???????????	ca. 236 m <sup>2</sup>
?????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	3
?????? ????????????	1 x ?????????? ?????? ????????????, 15000 EUR (??????), 2 x ?????? ??????????, 30000 EUR (??????)

????? ????????	1.990.000 EUR
???????????	???????????
?????????	?????????
???????????	
?????????????????????	ca. 26 m <sup>2</sup>
???????	
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ???????????

????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	KEIN
???????????	?????????	???????????	
???? ?????	????? ??????????	????? / ?????	

????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ????????



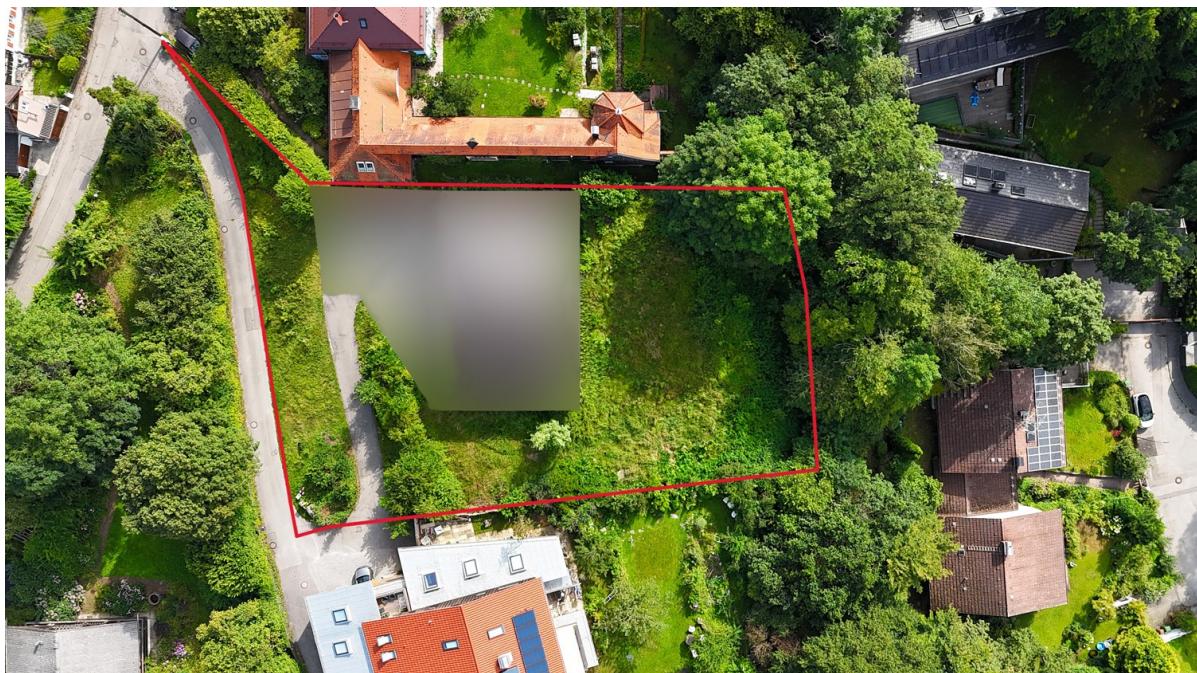
????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ????????



????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ????????



???????? ?????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ??????



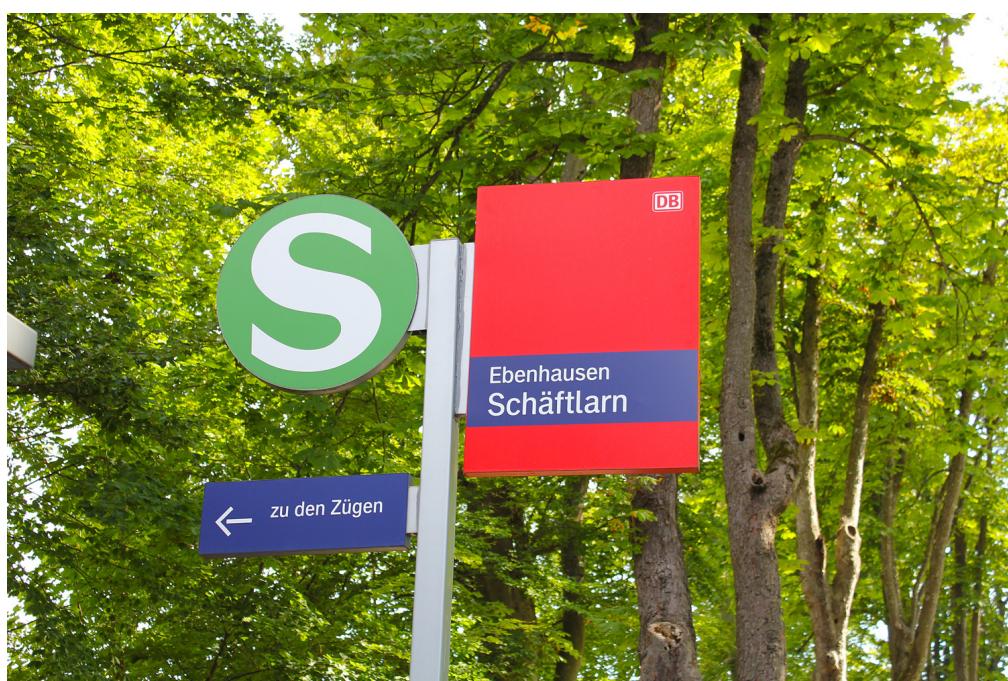
????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ????????



????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ????????



????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ????????

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.

Bläume pflegen  
Idee & Stil  
GROW YOUR TREE

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettoschufthaushalt von 350.000 €

**3,36% p.a.**

effektive Jahreszins: 10 Jahre Sollenddauer  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

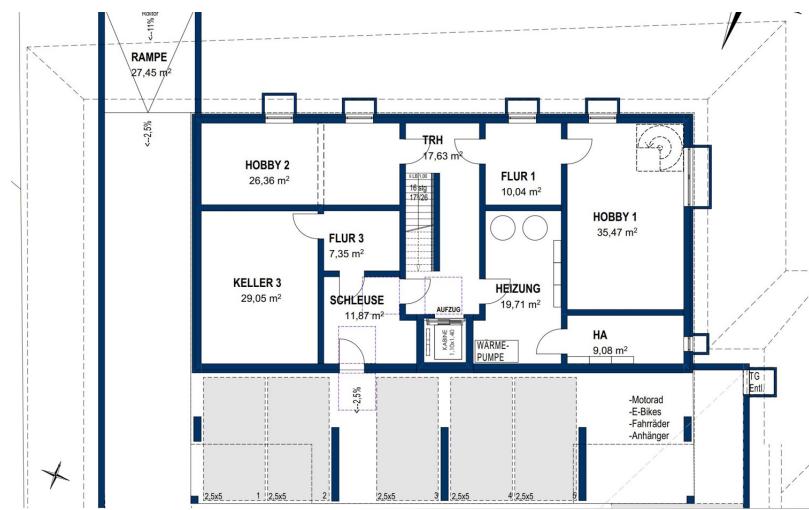
Sollens- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

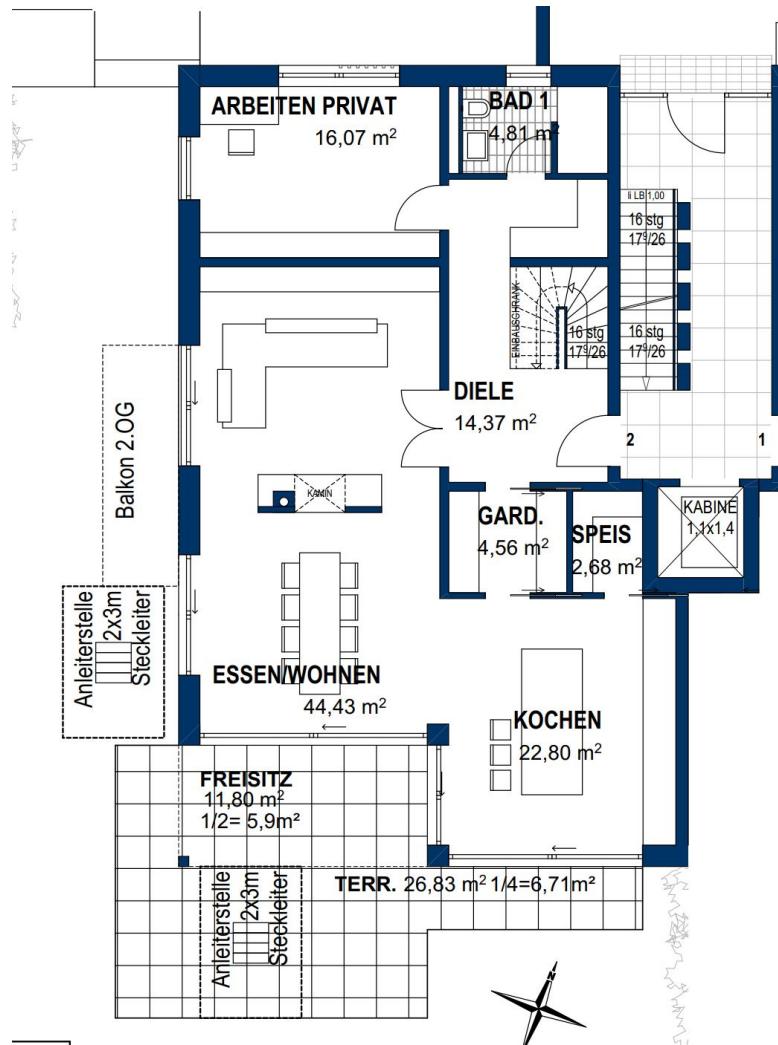
Stand per 02.02.2026

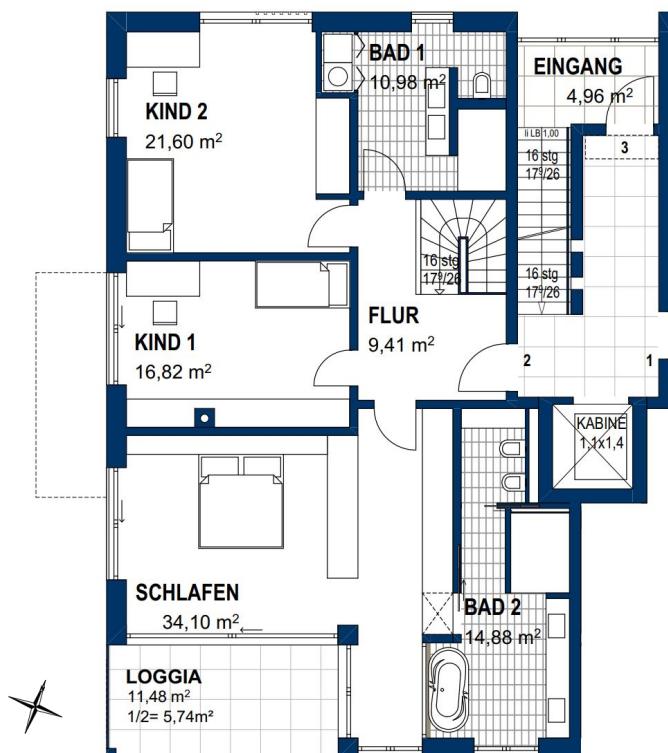
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

???????







????????? ?????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## ??? ?????? ??????????

?? «Isarflimmern», ??? ???????????? ??? Tschunke Houdek Immobilien GmbH,  
????????? ??? ???????????? ?????? ?? ???????????? ??????????????,  
????????? ??? ?????? ??? ???????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ????  
????????? ???????. ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? Isar (???)  
????????? «?????????» ??? ??? ?????? ??? ?????????? ?? ?????????? ??????????????????),  
?? «Isarflimmern» ?????????? ?? ??? ?????? ?????????: ??? ??????????????  
????????? ??? ???????, ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????  
????????? ??? DAX, ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ????. ??  
Isarflimmern ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?, ??? ?? ?????? ??? ??????  
????????? ??????-???????? Edmund Stoiber, ?????? ?????? ??? ??????????,  
«????? ?????????? ??? lederhosen». ?????? ??? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ???????????.  
???? ?????? ??? Isar, ??? ?????? Zell, ?????????????? ??? ?????????????? –  
?? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? –  
????? Isarflimmern!

????????? ????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## ???????????????? ??? ????????

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.

???????? ?????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## ????? ????????????

**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

????????? ??????????: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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