

Schäftlarn

## Egyedülálló: Hegyi kilátással rendelkező lakás – körülbelül 1000 m<sup>2</sup> kerthasználattal.

VP azonosító: 25289017



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

VÉTELÁR: 1.295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Áttekintés

VP azonosító	25289017
Hasznos lakótér	ca. 200 m²
Emelet	3
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1916
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.295.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1993
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.08.2033
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	122.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1916



VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

# Az ingatlan



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.

 **Beitrag gefördert  
durch die  
Bundesregierung**

**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.

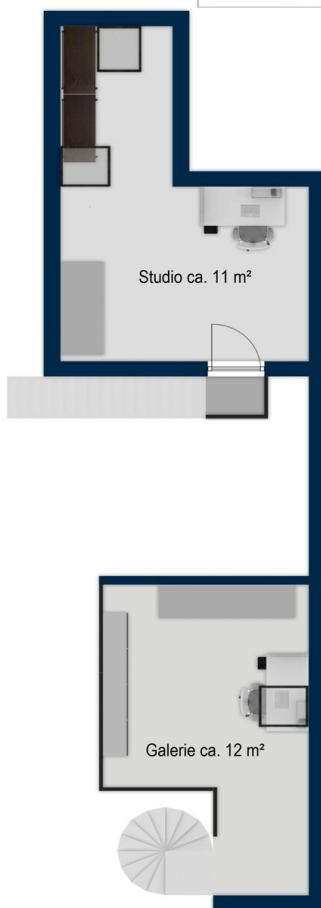
Stand per 04.11.2025

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

VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Az első benyomás

Ebenhausen festői környezetében, München déli részén, egy keresett lakóövezetben fekszik egy igazi gyöngyszem – az egykori Villa Lipp. Az 1916-ban épült történelmi ház a letunt korok varázsát sugározza anélkül, hogy a modern kényelemről lemondana. A padlástér egy igazán különleges lakást rejt, otthont a rendkívüli ízlésűeknek, az individualistáknak és az igényeseknek. A körülbelül 194 négyzetméteres lakás a stílusosan felújított villa teljes legfelső emeletét foglalja magában, és páratlan életeményt kínál. Belépéskor azonnal érzékelhető a szobák tágassága és világossága. A nagy ablakok minden sarkát fénnel árasztják el, nyitott, szinte lebegő hangulatot kölcsönözve a lakásnak. Az elrendezés tágas és hívogató: négy szoba, két fürdőszoba és bőséges tér a személyes kifejezéshez, legyen szó akár életrol, munkáról vagy kreatív tevékenységekről. Különösen figyelemre méltó a lakás teljesen külön bejárata, amely garantálja a teljes magánéletet. Nincs közös lépcsőház, nincsenek találkozások más lakókkal – ehelyett az az érzés, mintha egy házban lakna a házban. Egy érzés, ami a kertben is megmarad: A körülbelül 1000 m<sup>2</sup>-es kert kizárólag ennek a lakásnak a használatára szolgál. Itt elfelejtheti a mindennapi élet stresszét, érett fákkal körülvéve, a környező zöld növényzetre nyíló kilátással – egy olyan helyen, amely tiszta békét és pihenést ígér. A bájos pavilonnal ellátott 25 m<sup>2</sup>-es teraszon valóban ellazulhat. Bent a villa történelmi öröksége zökkenőmentesen keveredik a modern lakhatási kényelemmel. A padlófűtés kellemes meleget biztosít, míg az elegáns kvarc padló időtlen, kifinomult megjelenést kölcsönöz a belső térnek. Minden átgondoltan megtervezett, kiváló minőségű, mégis visszafogott – az egyéni életstílusok színpada. Két jól felszerelt fürdőszoba teszi teljessé a lakóteret. Magát a villát 1990 körül három exkluzív apartmanra osztották, gondosan és tiszteletteljesen, nagy odafigyeléssel a részletekre és az építészet megőrzésére való elkötelezettséggel. Ma minden apartman a saját történetét meséli el, mégis a ház különleges aurája továbbra is kézzelfogható: a magas mennyezet, a nyugalom, a kifinomult hangulat. Ez a penthouse apartman több, mint egy otthon; Ez egy menedékhely, tele lehetőségekkel, és ritka kincs egy egyedi ingatlanban. Azok, akik valami igazán különlegeset keresnek, itt megtalálják.

**VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn**

## Minden a helyszínrol

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.



VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 122.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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