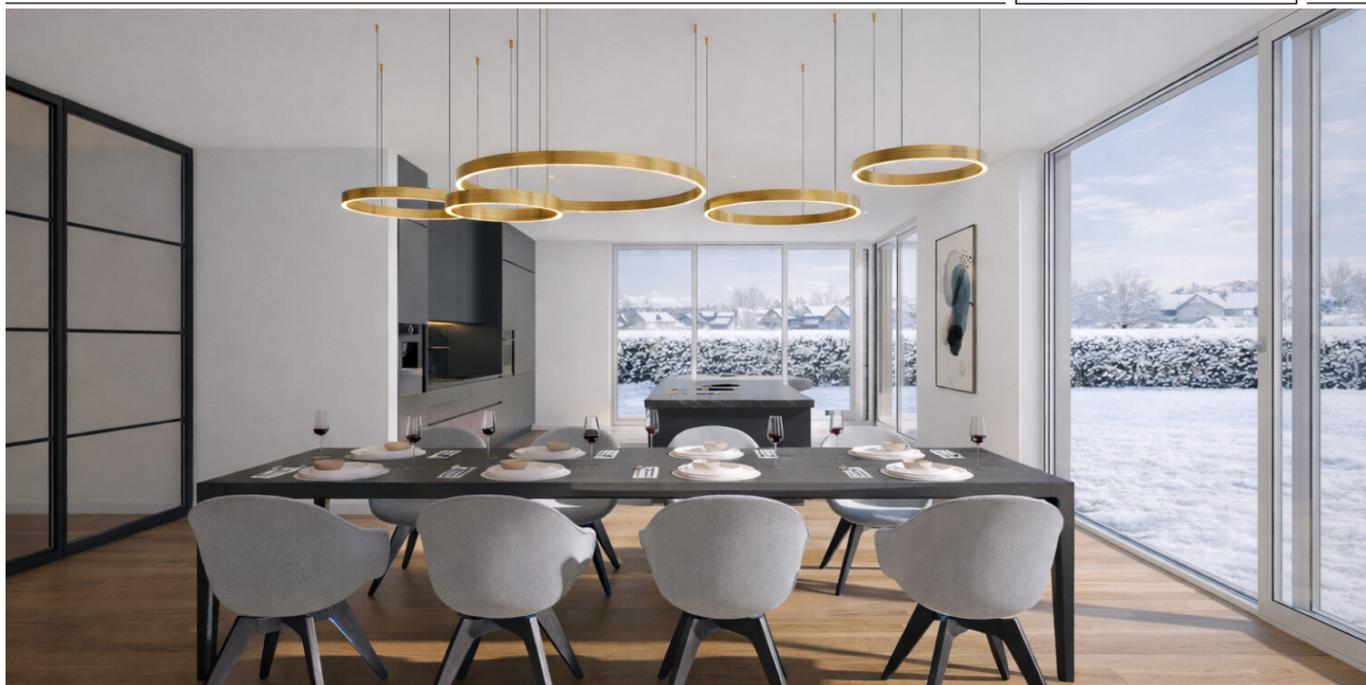


Zell – Schäftlarn

# Schäftlarn - Isarflimmern - Nuova costruzione - Esclusiva - Casa indipendente

Codice oggetto: 24289019



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 297 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 823 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24289019
Superficie netta	ca. 297 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita), 3 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	2.999.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	In progetto
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 163 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La proprietà



Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La proprietà



Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La proprietà



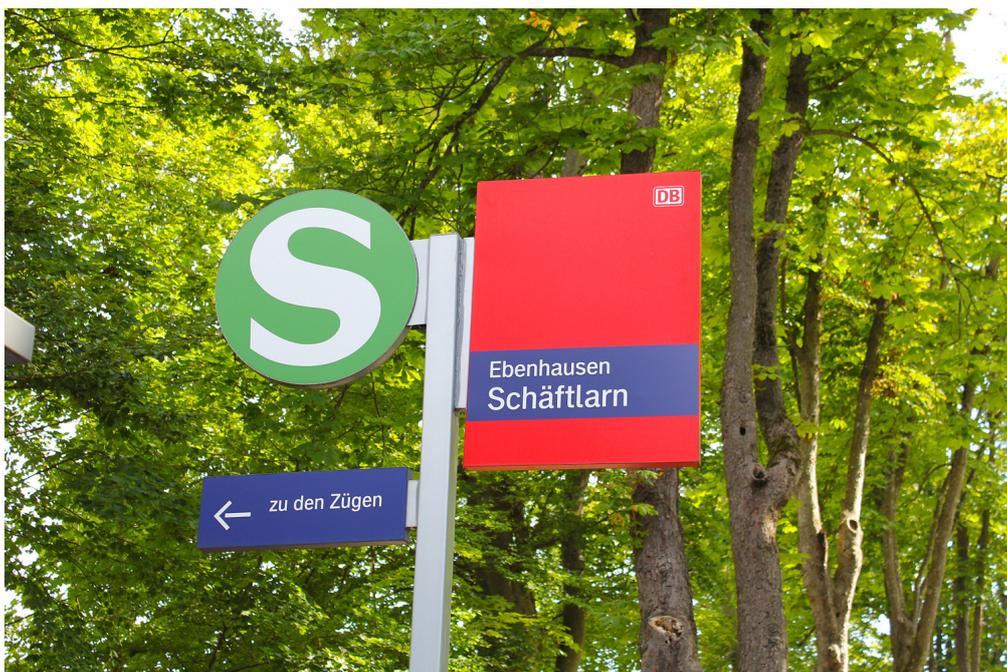
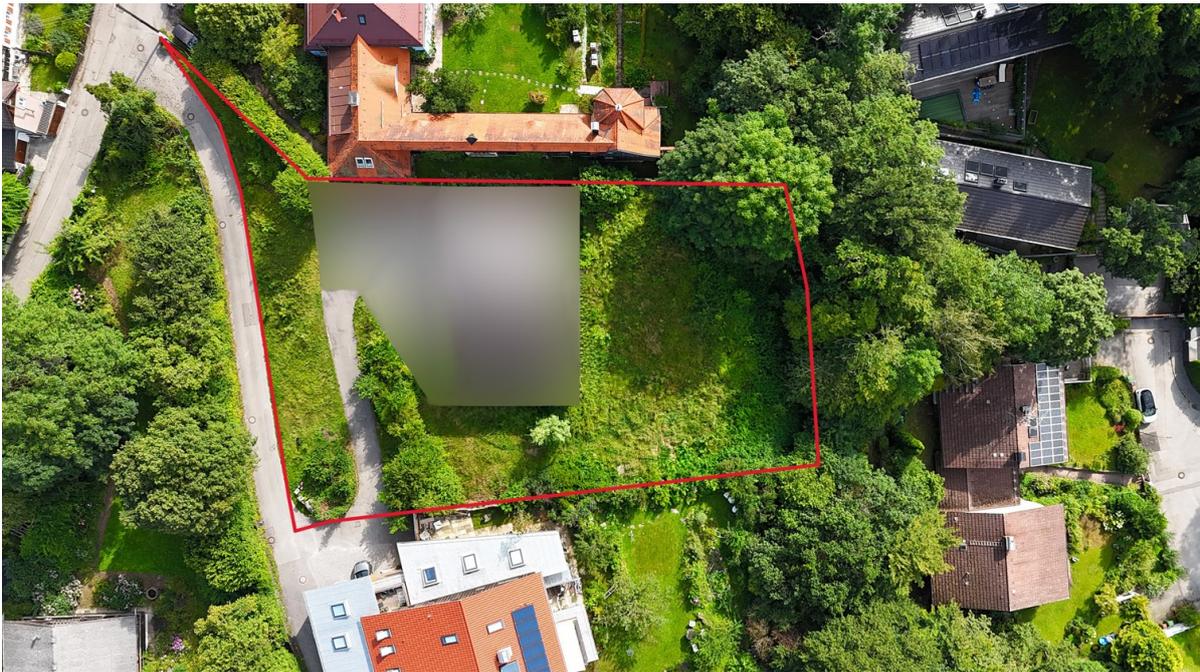
Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La proprietà



Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La proprietà



Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

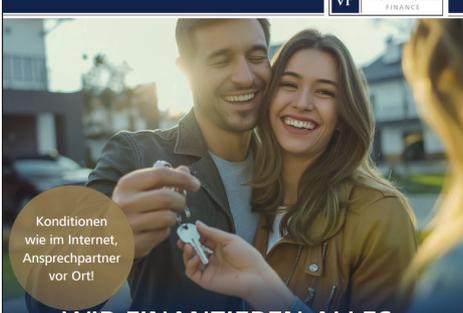
## La proprietà



Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La proprietà







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.

WhatsApp

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

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettosollzinsbetrag von 500.000 €

3,36% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	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 02.02.2025





**Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn**

## Una prima impressione

"Isarflimmern", un progetto di sviluppo di Tschunke Houdek Immobilien GmbH, coniuga uno stile di vita all'avanguardia con un'architettura sofisticata, una meticolosa attenzione ai dettagli e una chiara attenzione alla qualità, il tutto in una posizione perfetta. Da Monaco di Baviera alla sorgente del fiume Isar (chiamato "l'impetuoso" dai Celti, e ancora oggi affascinante), "Isarflimmern" evoca un paradosso unico: la sofisticata metropoli di Monaco, sede di sette multinazionali quotate al DAX e di tradizioni secolari immerse in uno scenario naturale mozzafiato. Isarflimmern incarna lo stile di vita bavarese o, come lo definì l'ex Primo Ministro bavarese Edmund Stoiber, originario della regione, "laptop e lederhosen". Ville e moderne case unifamiliari e bifamiliari caratterizzano il paesaggio architettonico del quartiere. Sulle rive alte dell'Isar, nel quartiere di Zell, stanno sorgendo un edificio plurifamiliare con solo tre unità abitative e una casa unifamiliare di prima classe: veri e propri Isarflimmern!

Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 24289019 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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