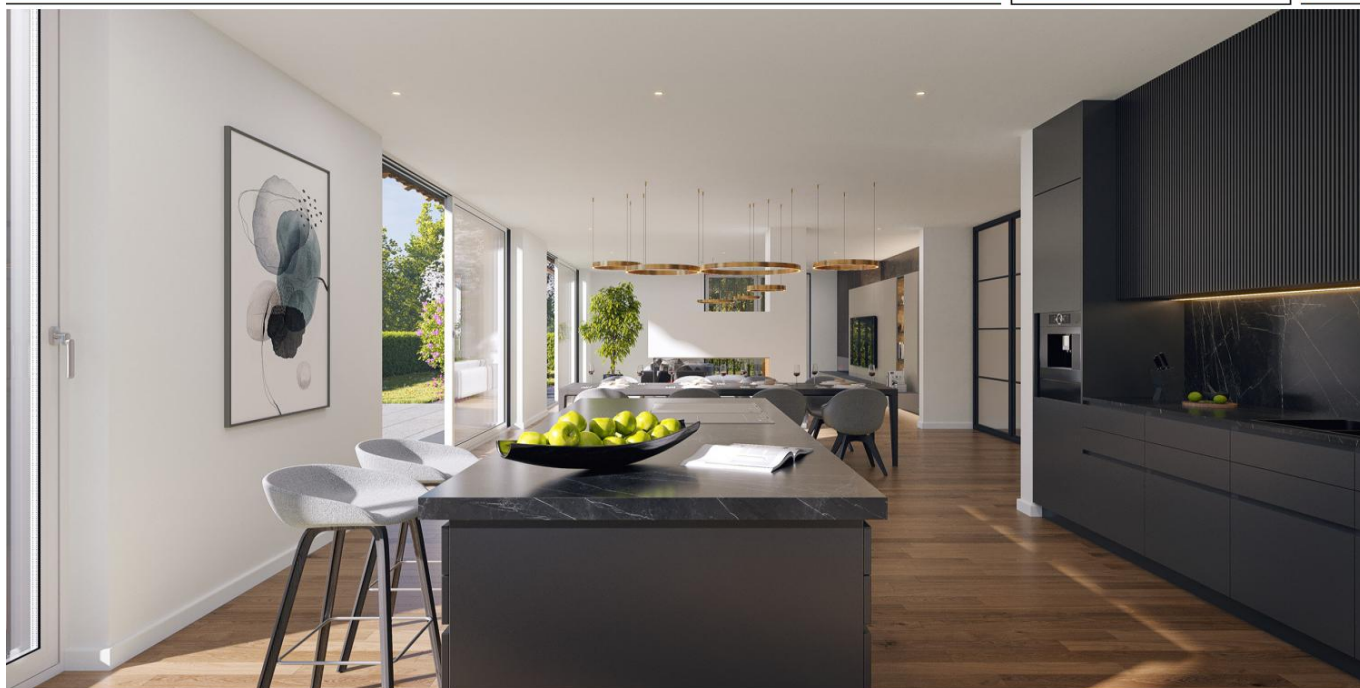


Zell – Schäftlarn

Isarflimmern - Casa nella casa - 5 stanze + sala hobby - Maisonette - Nuova costruzione

Codice oggetto: 24289021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 24289021 - 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: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24289021
Superficie netta	ca. 236 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita), 2 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	1.990.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Stato dell'immobile	In progetto
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 26 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 24289021 - 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: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

La proprietà



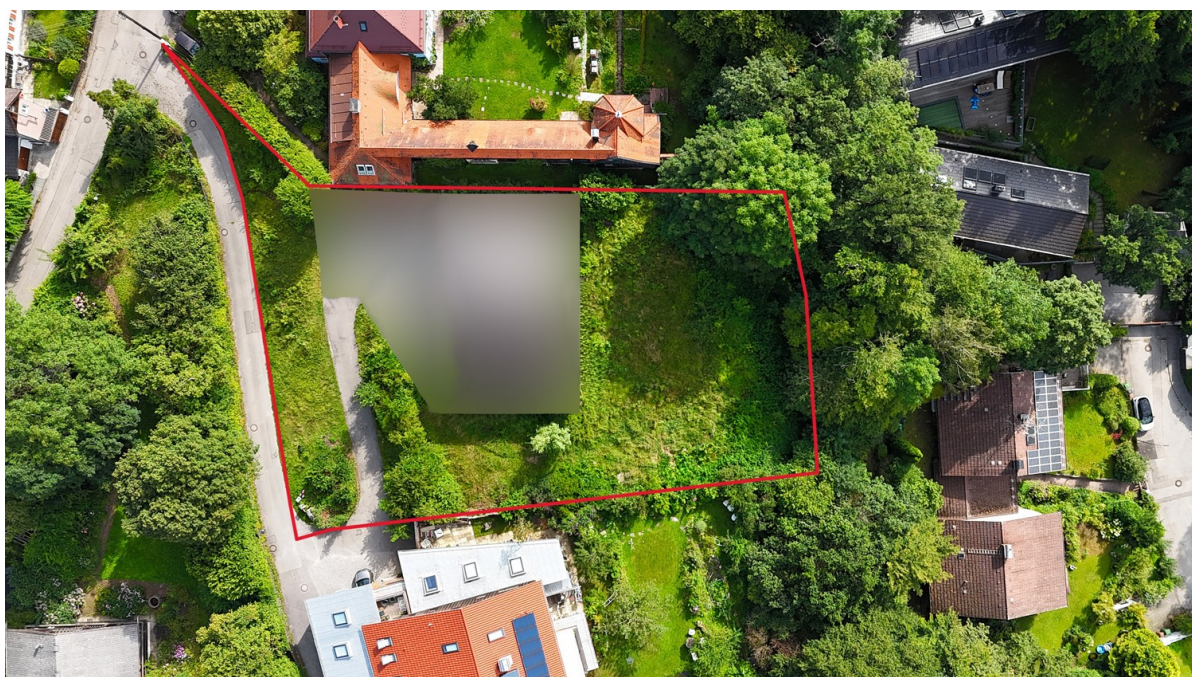
Codice oggetto: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

La proprietà



Codice oggetto: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

La proprietà



Codice oggetto: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

La proprietà



Codice oggetto: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

La proprietà



Codice oggetto: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

La proprietà



Codice oggetto: 24289021 - 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.

 **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

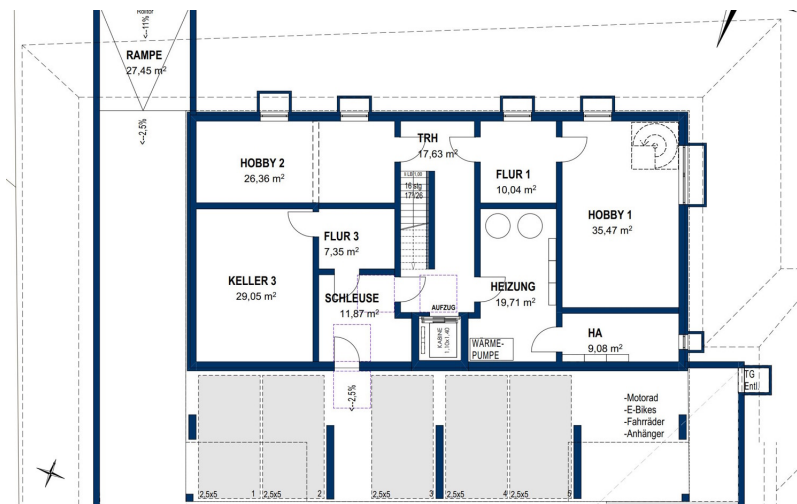
Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

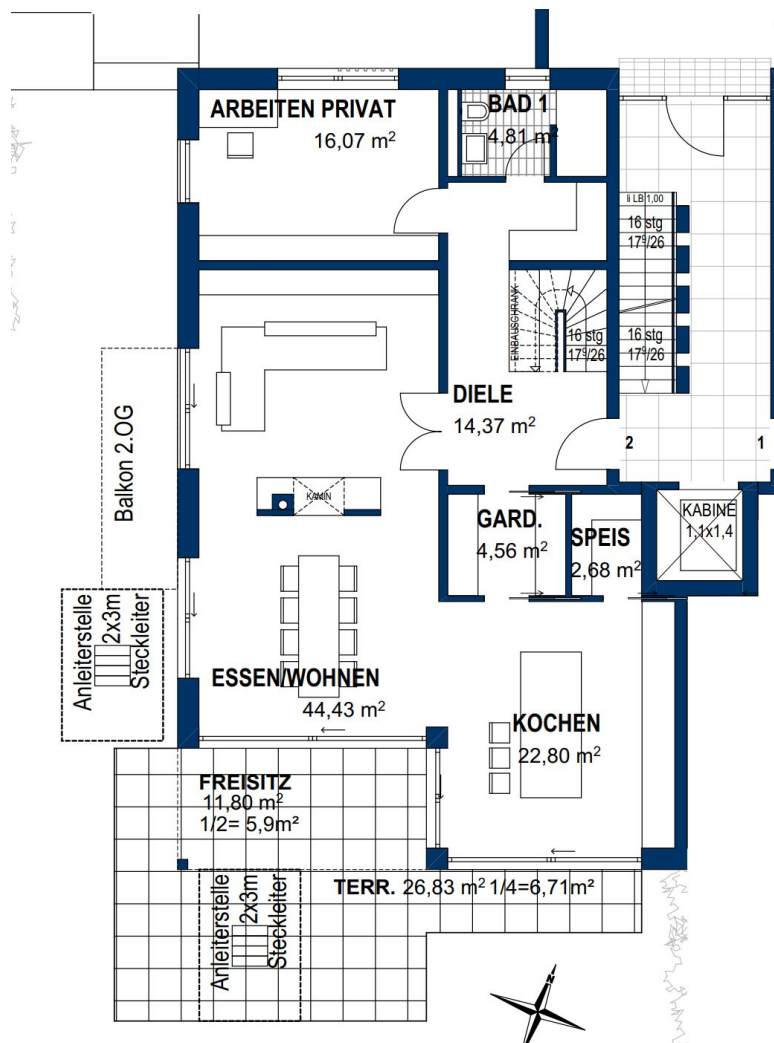
Stand per 04.11.2025

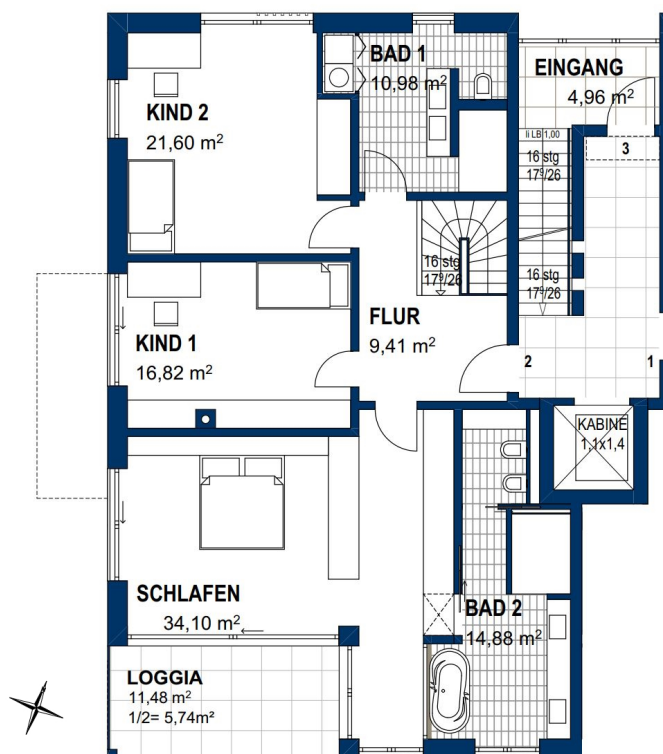
www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24289021 - 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: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

Dettagli dei servizi

Die Eckdaten zur Maisonettewohnung auf 3 Ebenen:

- ca. 239 m² reine Wohnfläche
- ca. 26 m² 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 m² 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. 26m² 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.

Codice oggetto: 24289021 - 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: 24289021 - 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 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.

Codice oggetto: 24289021 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com