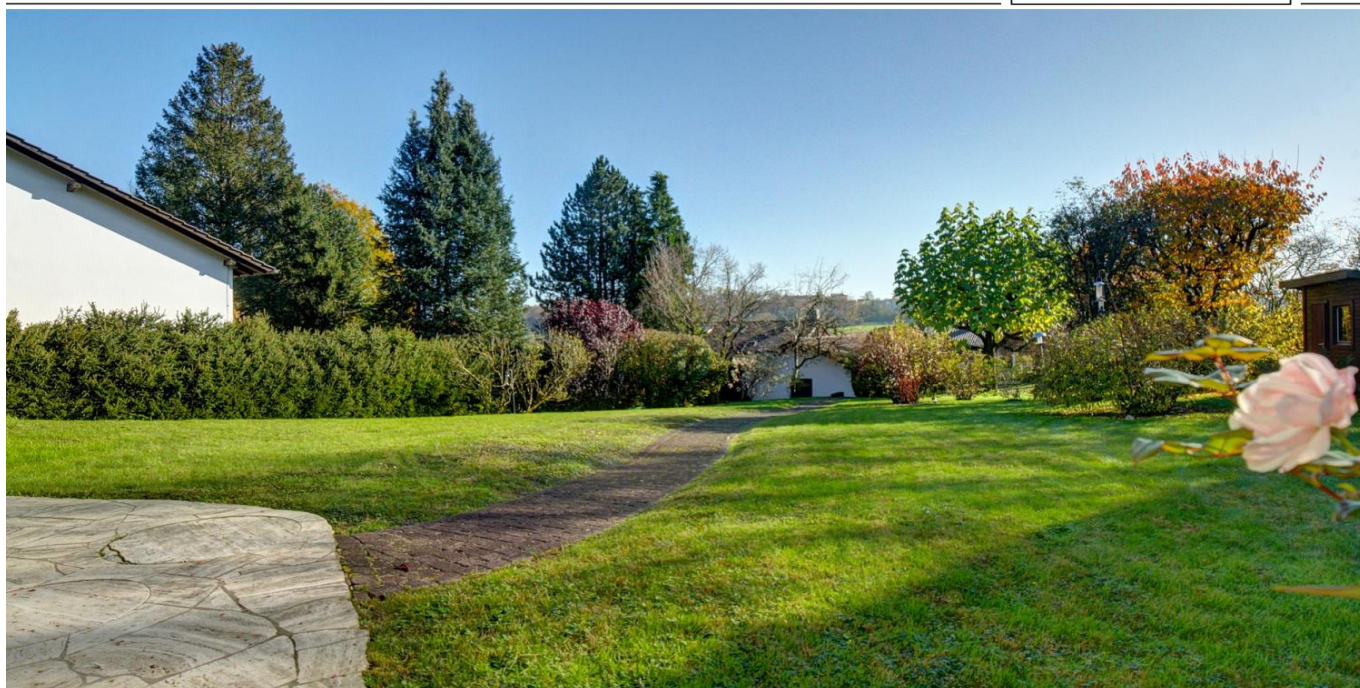


Schäftlarn

# Einfamilienhaus - mit Panoramaaussicht - in Schäftlarn

CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 285 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 825 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

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

CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24289023_EFH                         |
| Superficie netta    | ca. 285 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1975                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                                 |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.498.000 EUR                                                                                   |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.11.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 317.30 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                |



CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

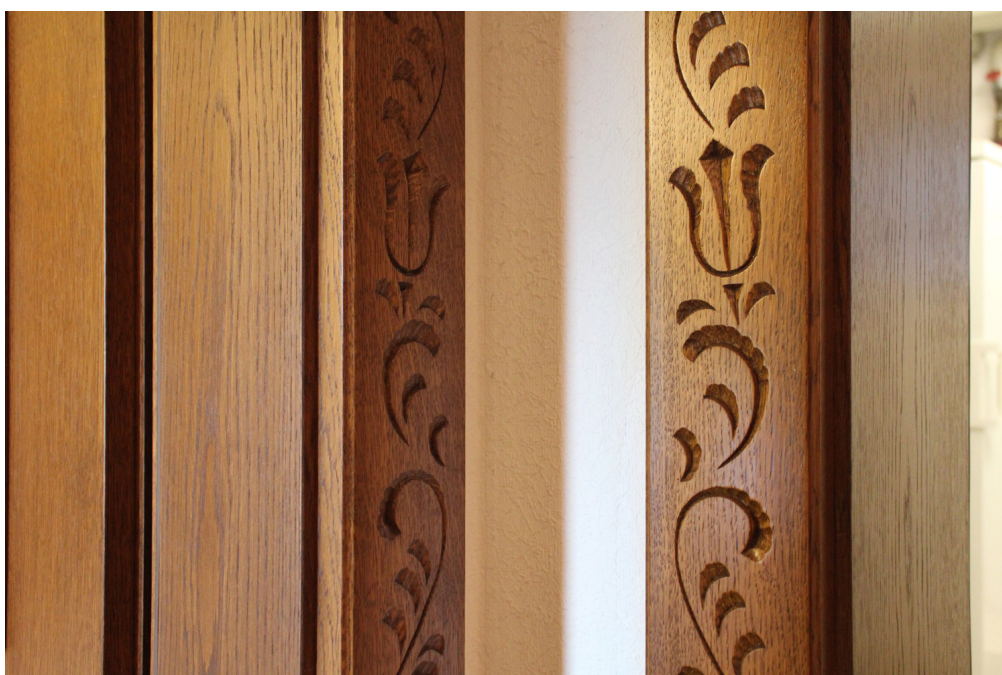
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## La proprietà





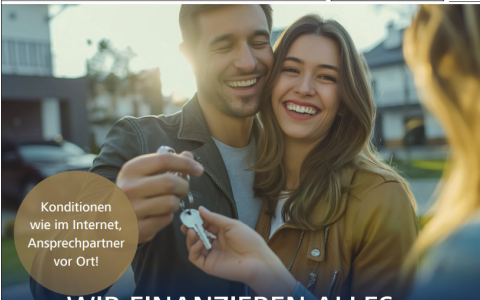
CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 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.**

Blauweilbäume  
Finanz Service  
GROSSWIRTS TRUST

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Normdarlehensbetrag  
von 100.000 €

**3,54% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

| Zinssatz-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre              | 3,49% p.a.             | 3,59% p.a.               |
| 10 Jahre             | 3,46% p.a.             | 3,54% p.a.               |
| 30 Jahre             | 4,06% p.a.             | 4,15% p.a.               |

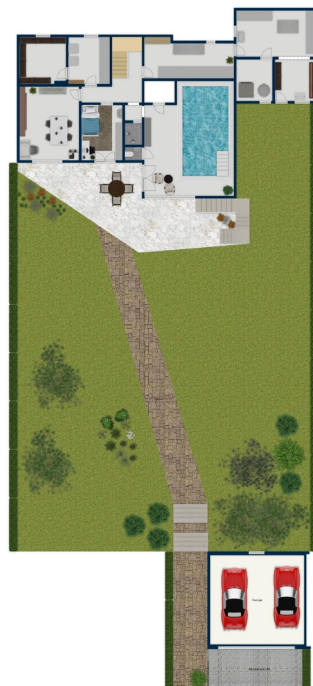
Stand per 01.04.2025

www.von-poll-finance.com

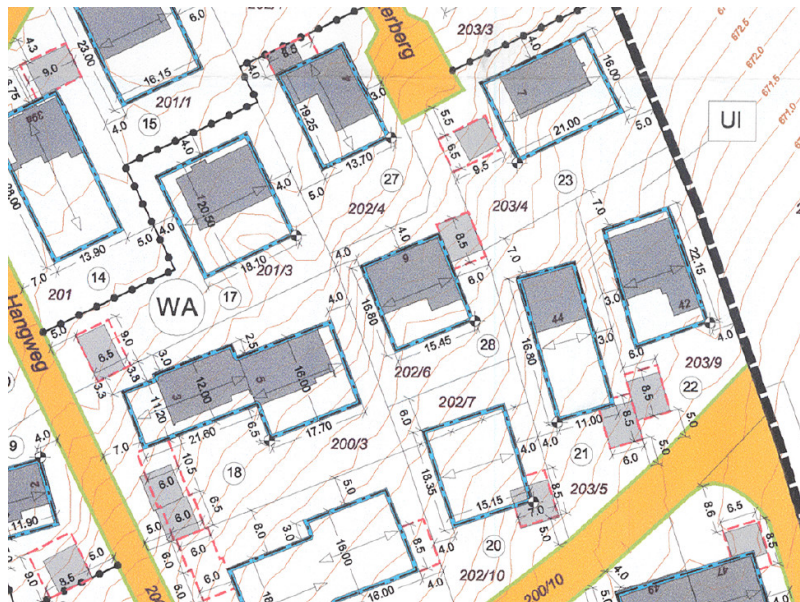
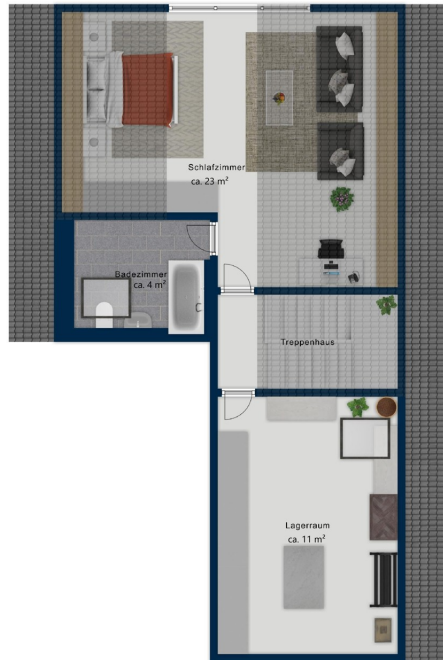


# Planimetrie











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: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 825 m<sup>2</sup>. Hier finden Paare, Familien und Naturfreunde ein wahres Paradies. Das Grundstück bietet Raum für individuelle Gestaltung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sowohl drinnen als auch draußen. Beim Bau des Hauses wurde auf Qualität geachtet. Die Eigentümer haben zu zweit all ihre Wünsche umgesetzt und in puncto Inneneinrichtung auf qualitativ hochwertige, maßgeschneiderte Lösungen gesetzt. Die Liebe zum Detail finden Sie selbst bei den handverzierten Türstöcken. Bis zuletzt wurden der Garten und das Haus in Schuss gehalten. Mit insgesamt 8 Zimmern, darunter aktuell 3 gut geschnittene Schlafzimmer, hat das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Paare finden viele Möglichkeiten, sich ihren eigenen Raum zu gestalten. Ebenso lässt sich ein Mehrgenerationenhaus gut umsetzen. Die beiden Tageslichtbadezimmer sind großzügig dimensioniert und bieten maßgeschneiderte, funktionale Ausstattungen, die den Anforderungen des Alltags gerecht werden. Der zentrale Wohnbereich mit knapp 43 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück des Hauses. Hier können Sie entspannt Zeit mit der Familie verbringen oder Gäste empfangen. Die große Fensterfront bietet einen traumhaften Ausblick in den Garten und lässt den Blick bis zum Horizont schweifen. Die Küche grenzt direkt an den Essbereich an. Sie ist im authentischen Vintage-Charme mit originalen Möbeln aus den 70er-Jahren ausgestattet. Dank der großzügigen Fläche lässt sich die Küche problemlos modernisieren und nach Ihren Vorstellungen gestalten. Im Außenbereich stehen Ihnen zwei Terrassen zur Verfügung, die zusätzlichen Raum zum Entspannen bieten. Die Hauptterrasse ist der perfekte Ort für ein gemütliches Frühstück in der Sonne. Die zweite Terrasse befindet sich im Souterrain und ist vom Arbeitszimmer sowie vom Schwimmbad aus erreichbar. Sie eignet sich ideal, um nach einem Saunagang oder einer Runde im Pool zu entspannen. Die ruhige Wohngegend verspricht Ihnen Nähe zur Natur und gleichzeitig eine zentrale Lage. Eine perfekte Infrastruktur für jedermann: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Freizeitaktivitäten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Durch die Lage der Immobilie am Ende einer Sackgasse genießen Sie absolute Ruhe und können Ihre Kinder sorgenfrei auf der Straße spielen lassen. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus alles, was Sie für ein gemütliches und komfortables Leben brauchen. Der clevere Grundriss, der großzügige Garten und die Möglichkeit zur Modernisierung machen es zu einem echten Traumhaus. Sie können sofort einziehen oder das Haus ganz nach Ihren Wünschen gestalten. Sie können zusätzliches das untere Grundstück mit einem weiterem Baufenster erwerben. Ein besonderer Ort für Ihre Traumimmobilie!

**CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn**

## Tutto sulla posizione

Das Grundstück liegt in einem sehr ruhigen Teil von Schäftlarn. Eingebettet in eine malerische Naturkulisse, umgeben von Wäldern und weiten Wiesen, bietet dieser Ort die perfekte Oase der Ruhe – und das sprichwörtlich nur einen Katzensprung von der lebendigen Metropole München entfernt. Hier erleben Sie das einzigartige Zusammenspiel aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Hohenschäftlarn ist ein Ort, der durch seine ländliche Schönheit und den charmanten Charakter besticht. Die kleine, exklusive Gemeinde hat sich ihren authentischen Dorfcharme bewahrt und strahlt eine unvergleichliche Lebensqualität aus. Die ruhigen Straßen und das grüne Umland laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und in eine Welt der Erholung einzutauchen. Gleichzeitig sind Sie durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz schnell im Zentrum von München – der S-Bahnhof Hohenschäftlarn ist nur wenige Minuten entfernt und bringt Sie in ca. 15 Minuten ins pulsierende Herz der Stadt. Mit dem Pkw sind Sie in 5 Minuten auf der Garmischer Autobahn A95 und in ca. 15 Minuten in München oder in 30 in Garmisch. Ideal für Pendler und Wochenendausflüge in die Berge. Die Region bietet alles, was man für ein glückliches Familienleben braucht, unabhängig von der Größe der Familie. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie Ihre täglichen Besorgungen bequem erledigen können, ohne auf den Charme der Natur verzichten zu müssen. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge im Wald, Fahrradtouren oder einfach das Genießen der frischen Luft machen diese Lage besonders wertvoll für all diejenigen, die das Besondere suchen: die Ruhe und Schönheit der Natur, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens verzichten zu müssen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Rückzugsort, der Herz und Seele gleichermaßen berührt.



**CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 317.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**CODICE OGGETTO: 24289023\_EFH - 82069 Schäftlarn**

## Partner di contatto

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

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Distretto di Bad Tölz-Wolfratshausen

**E-Mail:** [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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