

## Schäftlarn

Unico: vivere con vista sulle montagne, incluso l'uso di circa 1.000 m<sup>2</sup> di giardino.

Codice oggetto: 25289017



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

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

Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25289017
Superficie netta	ca. 200 m²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1916
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1993
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	122.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1916



Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà



Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà



Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà



Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà





Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## La proprietà



Codice oggetto: 25289017 - 82067 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.**

Rechner geöffnet  
Für Sie

**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.

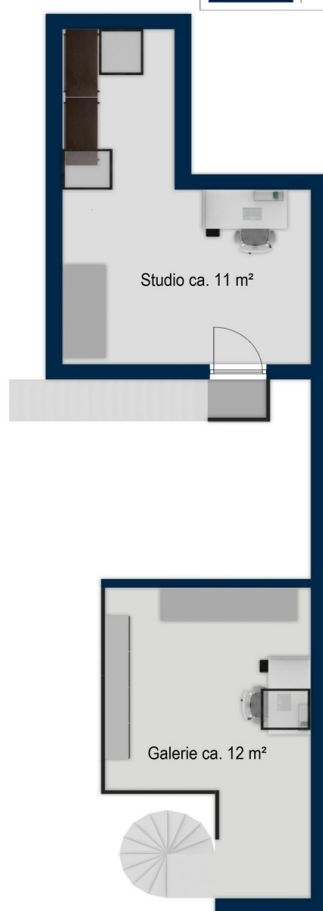
Stand per 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 25289017 - 82067 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: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Una prima impressione

Immersa nella pittoresca cornice di Ebenhausen, una ricercata zona residenziale a sud di Monaco, sorge un vero gioiello: l'ex Villa Lipp. Costruita nel 1916, questa dimora storica emana il fascino di epoche passate senza rinunciare ai comfort moderni. La sua mansarda nasconde un appartamento davvero speciale, una casa per chi ama lo straordinario, per gli individualisti, per gli intenditori. Con una superficie di circa 194 metri quadrati, l'appartamento occupa l'intero piano superiore della villa elegantemente restaurata e offre un'esperienza abitativa senza pari. Entrando, si percepisce immediatamente la spaziosità e la luminosità degli ambienti. Ampie finestre inondano di luce ogni angolo, conferendo all'appartamento un'atmosfera aperta, quasi sospesa. La disposizione è generosa e invitante: quattro stanze, due bagni e ampio spazio per l'espressione personale, che si tratti di vivere, lavorare o dedicarsi alla creatività. Una caratteristica particolarmente degna di nota è l'ingresso completamente indipendente all'appartamento, che garantisce la massima privacy. Nessuna scala in comune, nessun incontro con altri residenti: al contrario, la sensazione di vivere in una casa nella casa. Un'emozione che continua in giardino: l'area giardino di circa 1.000 m<sup>2</sup> è ad uso esclusivo di questo appartamento. Qui, circondati da alberi secolari e con vista sul verde circostante, potrete dimenticare lo stress della vita quotidiana: un luogo che promette pura pace e relax. Sulla terrazza di 25 m<sup>2</sup> con il suo grazioso gazebo, potrete davvero rilassarvi. All'interno, il patrimonio storico della villa si fonde perfettamente con il comfort abitativo moderno. Il riscaldamento a pavimento garantisce un piacevole calore, mentre l'elegante pavimento in quarzo conferisce agli interni un tocco sofisticato e senza tempo. Tutto è progettato con cura, di alta qualità e al tempo stesso sobrio: un palcoscenico per stili di vita individuali. Due bagni ben arredati completano la zona giorno. La villa stessa è stata divisa in tre appartamenti esclusivi intorno al 1990, con cura e rispetto, con grande attenzione ai dettagli e un impegno per la conservazione dell'architettura. Oggi, ogni appartamento racconta la sua storia, ma l'aura speciale della casa rimane palpabile: i soffitti alti, la tranquillità, l'atmosfera raffinata. Questo attico è più di una semplice casa; È un rifugio, uno spazio pieno di possibilità, una scoperta rara in una proprietà unica. Chi cerca qualcosa di veramente speciale, qui lo troverà.

Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25289017 - 82067 Schäftlarn**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25289017 - 82067 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)