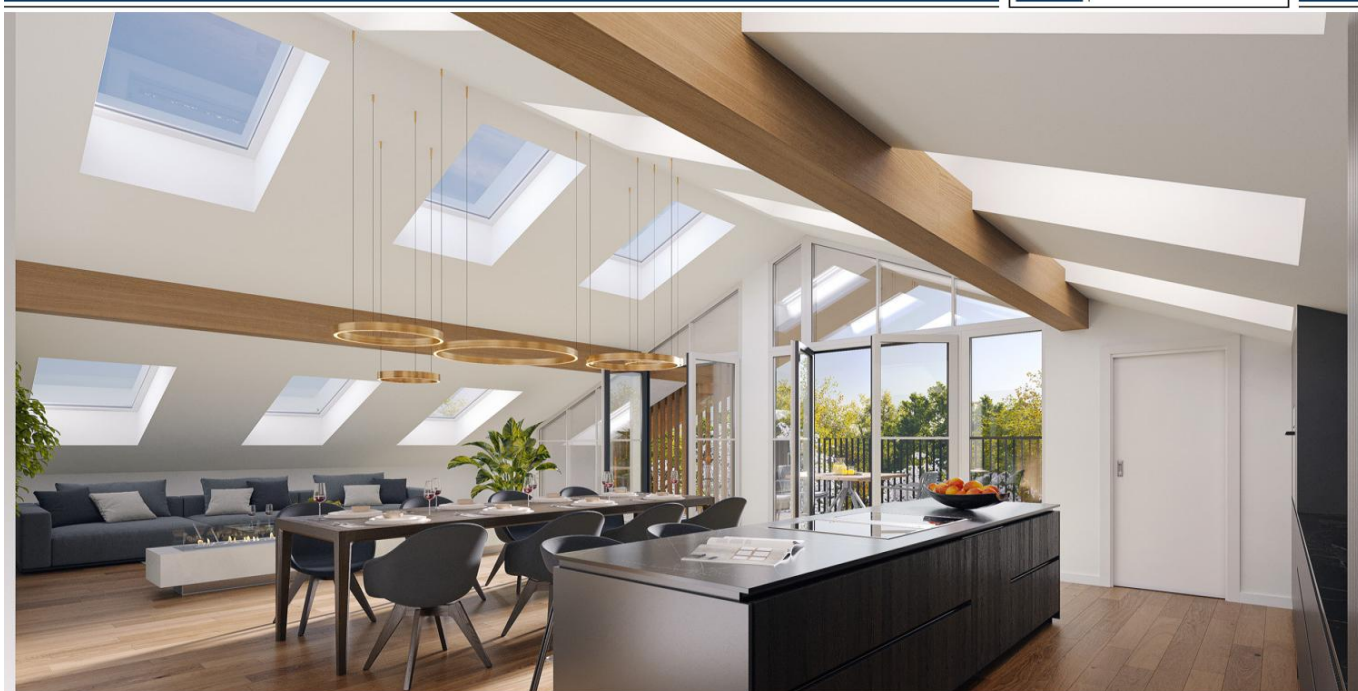


Zell – Schäftlarn

Schäftlarn Isarflimmern - 4 Zimmer Dachgeschossraum - Exklusiv - Neubau- barrierefrei

Número da propriedade: 24289022



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.999.000 EUR • ÁREA: ca. 184 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

Numa vista geral

Número da propriedade	24289022	Preço de compra	1.999.000 EUR
Área	ca. 184 m²	Tipo de construção	Sólido
Piso	3	Área útil	ca. 36 m²
Quartos	4	Móveis	WC de hóspedes, Varanda
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 15000 EUR (Venda), 2 x Parque de estacionamento subterrâneo, 30000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

Dados energéticos

Sistemas de
aquecimento

Aquecimento por
chão radiante

Certificado
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

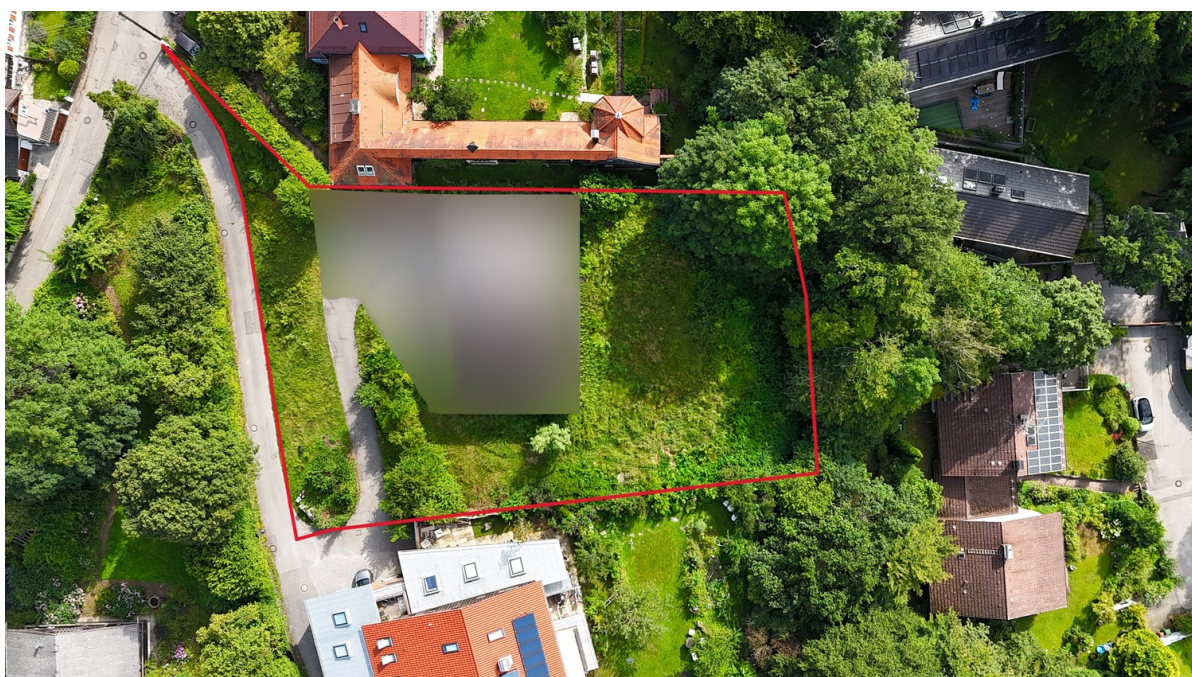
Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

O imóvel



Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

O imóvel



Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

O imóvel



Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

O imóvel



Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

O imóvel



Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

O imóvel



VP VON POLL
FINANCE

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.

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettostandortenergiebetrag
von 200.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

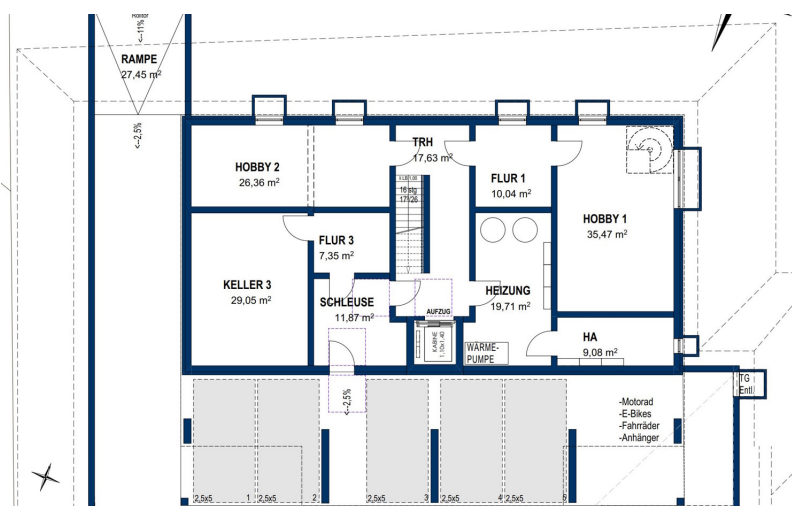
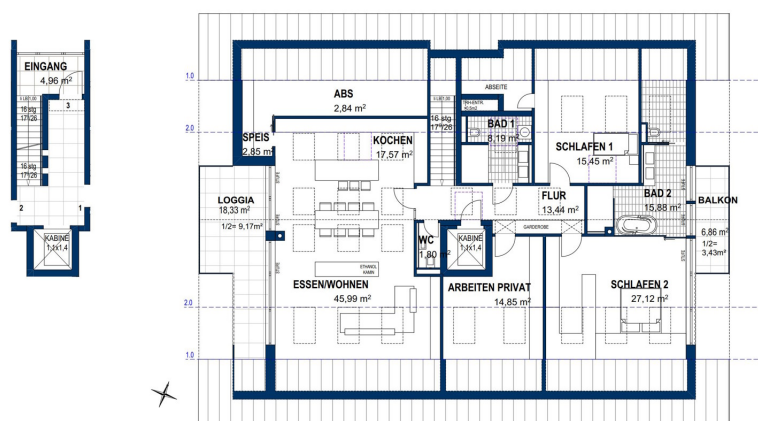
Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

Uma primeira impressão

Isarflimmern“, ein Bauvorhaben der Tschunke Houdek Immobilien GmbH, vereint modernstes Wohnen mit durchdachter Architektur, viel Liebe zum Detail und einem klaren Fokus auf Qualität in perfekter Lage.

Als Isarflimmern bezeichnet man von München bis zur Quelle der Isar (von den Kelten als die „reißende“ genannt und bis heute die mit-reißende gebliebene) ein einzigartiges Paradoxon zwischen mondäner Weltstadt München, Stammsitz von 7 im DAX gelisteten Weltkonzernen und über Jahrhunderte gelebte Tradition in schönster Naturlandschaft.

Isarflimmern ist ein bayerisches Lebensgefühl oder frei nach dem, in der Region beheimateten, früheren Bay. Ministerpräsidenten, Edmund Stoiber „Laptop und Lederhos`n“.

Villen sowie moderne Ein- und Zweifamilienhäuser prägen das bauliche Gesicht der Gemeinde.

Auf dem Isarhochufer, Gemeindeteil Zell, entsteht ein Mehrparteienhaus mit nur 3 Wohneinheiten und ein Einfamilienhaus der Extraklasse -Isarflimmern pur!

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

Detalhes do equipamento

Die Eckdaten zur Dachgeschosswohnung:

- ca. 184 m² reine Wohnfläche
- ca. 36 m² Nutzfläche
- 4 Zimmer
- 2 Tiefgaragen Einzelstellplätze + Außenstellplatz
- 1 Balkon und 1 Loggia, Ost und West
- Hervorragender Lichteinfall durch eine Vielzahl von Dachflächenfenstern
- Blick ins Isartal
- Lift direkt in die Wohnung

Durchdachte Architektur und große Fensterflächen schaffen in dieser Dachgeschosswohnung ein einzigartiges Raumgefühl. Zwei Balkone, sowohl in Ost als auch Westausrichtung und eine Vielzahl von Dachflächenfenstern bringen viel Licht in die Räume.

In Richtung Süden haben einen Blick auf das Isartal.

Sämtliche Fenster 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.

Es wird darauf Wert gelegt, dass die ganze Familie, auf ca. 63 m² Wohn-, Ess- und Kochbereich Platz findet. Auf Wunsch können diese Räume auch getrennt werden.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein Keller mit ca. 29m² 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.

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com