

Zell – Schäftlarn

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

Property ID: 24289022



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

**PURCHASE PRICE: 1.999.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## At a glance

Property ID	24289022	Purchase Price	1.999.000 EUR
Living Space	ca. 184 m <sup>2</sup>	Condition of property	Projected
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	4	Usable Space	ca. 36 m <sup>2</sup>
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale), 2 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)		

Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

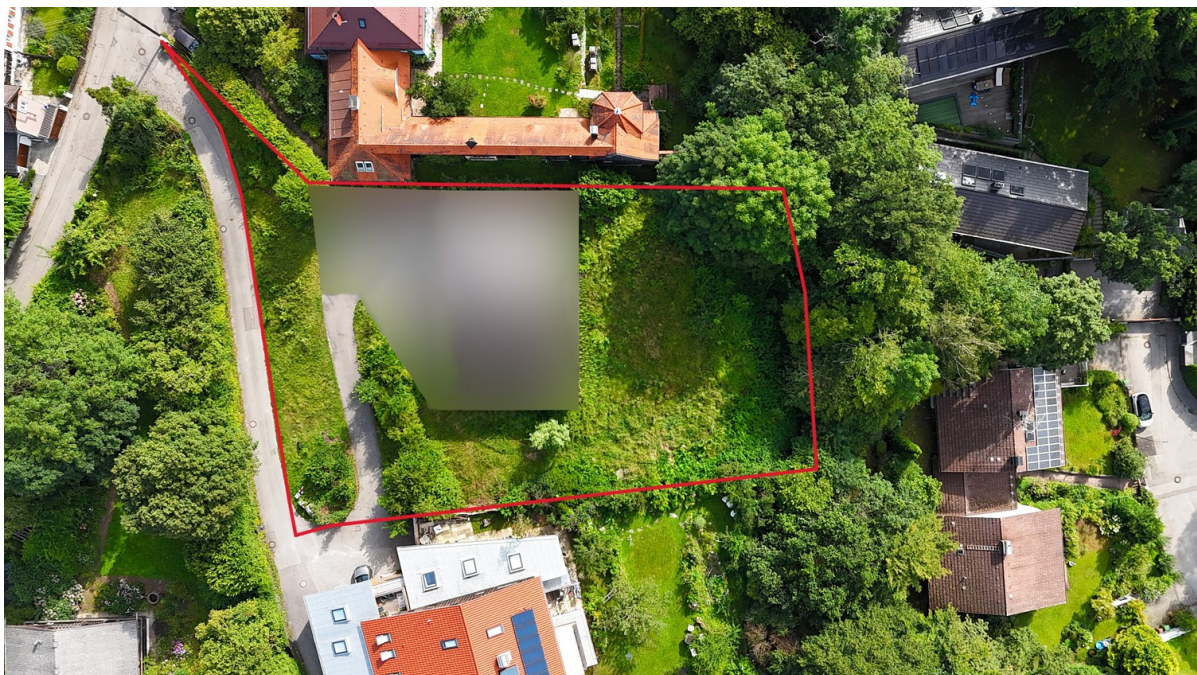
Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## The property



Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## The property



Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## The property



Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## The property





Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## The property



Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## The property







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 Nettodarlehensbetrag von 100.000 €

3,54% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Kollateralsicherung 3,46% p.a. gebundener Sollzins

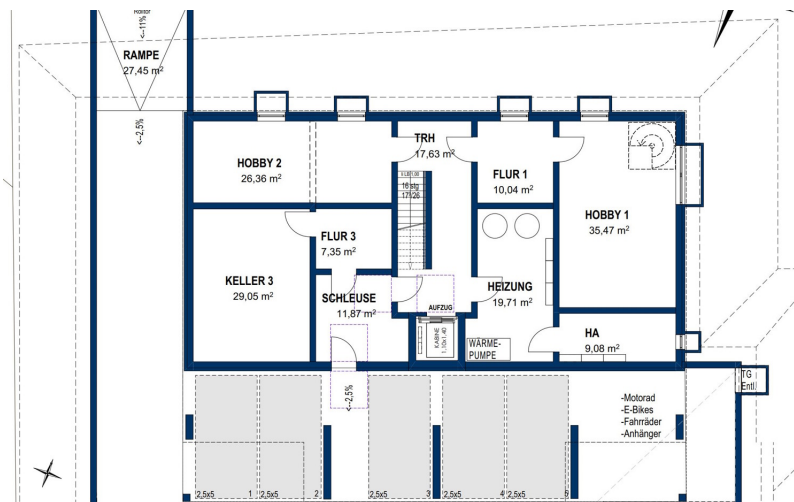
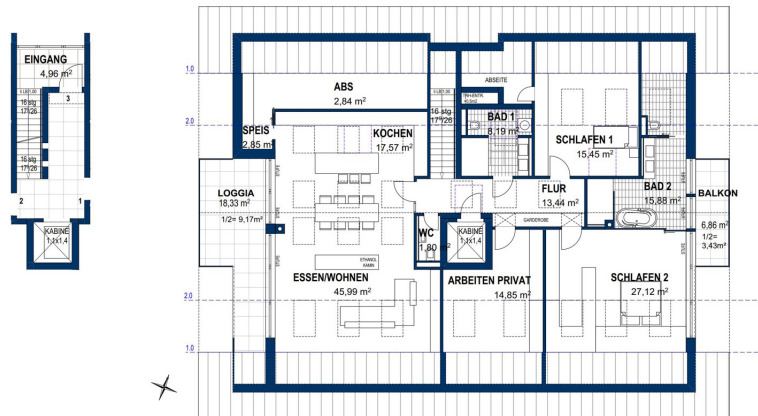
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,49% p.a.	3,59% p.a.
10 Jahre	3,46% p.a.	3,54% p.a.
30 Jahre	4,06% p.a.	4,15% p.a.

Stand per 01.04.2025

www.von-poll-finance.com

Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## A first impression

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!

Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Details of amenities

Die Eckdaten zur Dachgeschosswohnung:

- ca. 184 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche
- ca. 36 m<sup>2</sup> 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 Landhausdielen 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 m<sup>2</sup> Wohn-, Ess- und Kochbereich Platz findet. Auf Wunsch können diese Räume auch getrennt werden.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein Keller mit ca. 29m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## All about the location

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.

Property ID: 24289022 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 District of 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)