Schäftlarn

Einfamilienhaus mit zusätzlichem Baurecht auf großem Parkgrundstück - mit Panoramaaussicht - mit großem Indorpool

Objektnummer: 24289023

KAUFPREIS: 2.249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 285 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.708 m²

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Auf einen Blick

Objektnummer	24289023
Wohnfläche	ca. 285 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	2.249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	04.11.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	317.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Die Immobilie

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

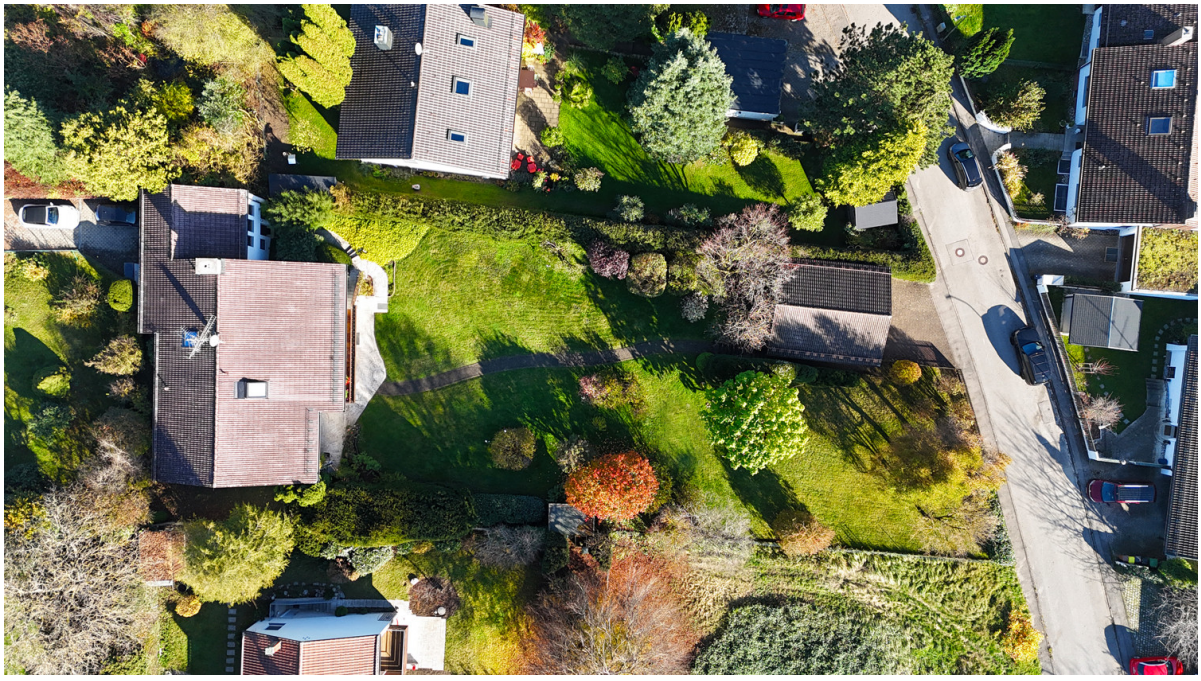
Die Immobilie

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Die Immobilie

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Die Immobilie



Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Die Immobilie

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

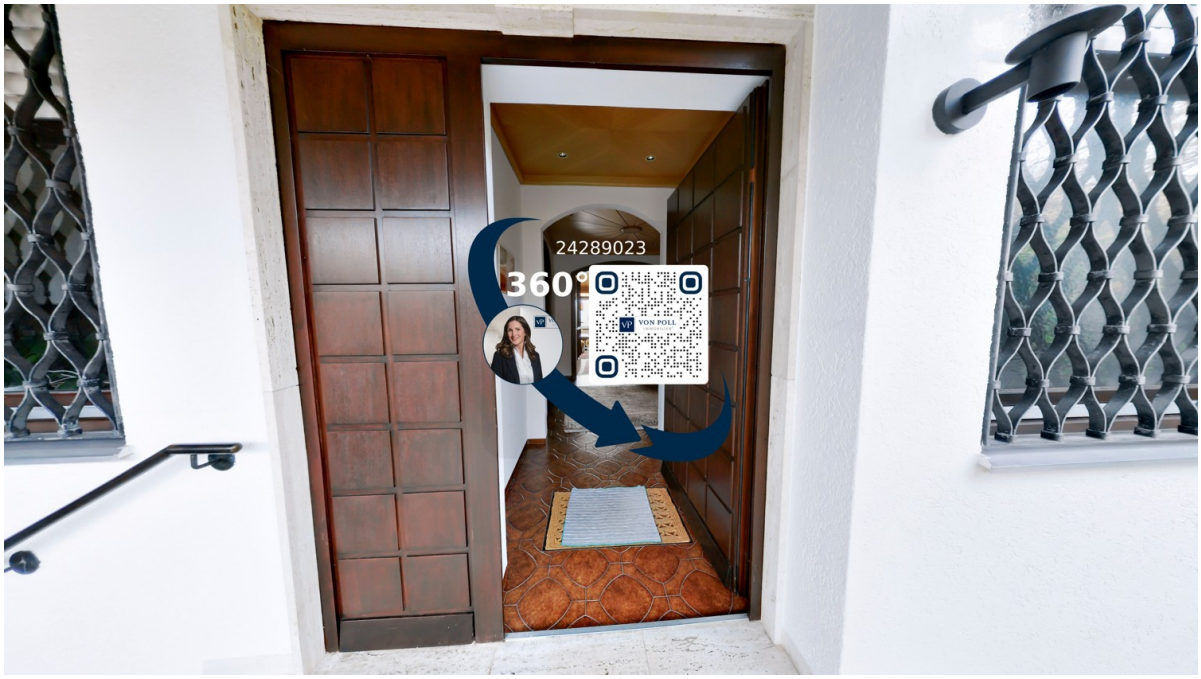
Die Immobilie

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Die Immobilie

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Die Immobilie



Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

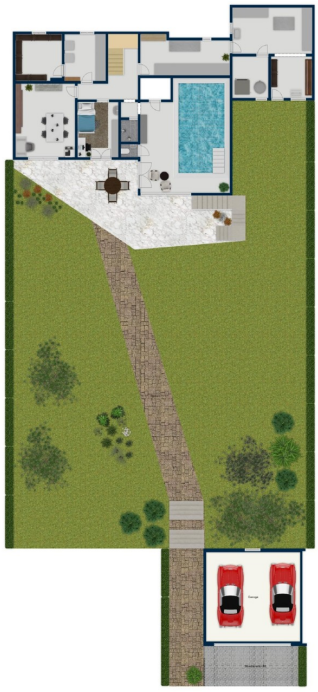
Die Immobilie

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL IMMOBILIEN®

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 285 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.708 m².
Hier finden Paare, Familien und Naturfreunde ein wahres Paradies. Das Grundstück bietet Raum für individuelle Gestaltung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sowohl drinnen als auch draußen.

Ein zusätzliches Highlight des Grundstücks ist ein Baufenster im unteren Bereich des Grundstücks.

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 m² 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.

Der Garten rund um das Haus ist wunderschön angelegt. Alte Bäume, gepflegte Beete und große Rasenflächen schaffen eine idyllische Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Ob als Spielwiese für Kinder, für Gartenprojekte oder als Rückzugsort im Grünen – hier können Sie Ihre persönlichen Wünsche verwirklichen.

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. Das Grundstück bietet Ihnen aufgrund des Baufensters weitere Möglichkeiten sich zu verwirklichen.

Ein besonderer Ort für Ihre Traumimmobilie!

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24289023 - 82069 Schäftlarn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen
Tel.: +49 8171 - 90 81 701
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com