

Zell – Schäftlarn

# Isarflimmern - Haus im Haus - 5 Zimmer + Hobby - Maisonette - Neubau

Número de propiedad: 24289021



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

PRECIO DE COMPRA: 1.990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 236 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## De un vistazo

|                      |                                                                                                        |                        |                                                             |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24289021                                                                                               | Precio de compra       | 1.990.000 EUR                                               |
| Superficie habitable | ca. 236 m²                                                                                             | Piso                   | Dúplex                                                      |
| Habitaciones         | 5                                                                                                      | Estado de la propiedad | con proyecto                                                |
| Dormitorios          | 4                                                                                                      | Método de construcción | Sólido                                                      |
| Baños                | 3                                                                                                      | Espacio utilizable     | ca. 26 m²                                                   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 15000 EUR (Venta), 2 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta) | Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón |

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Datos energéticos

|                     |                                |                        |                      |
|---------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Bomba de calor aire-agua       |                        |                      |

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



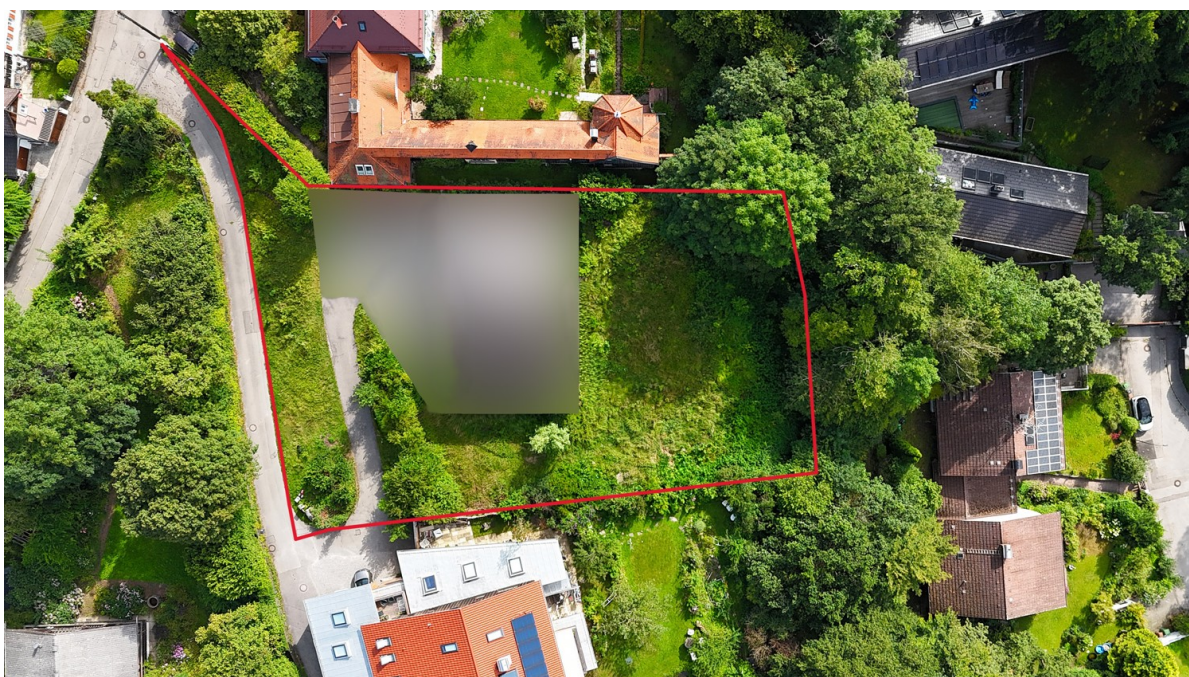
Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



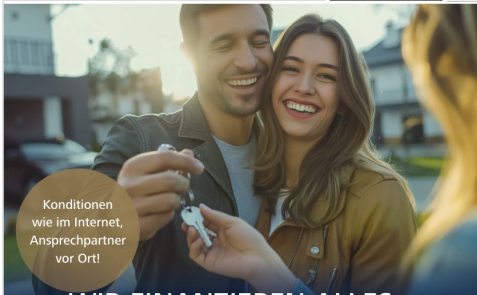
Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## La propiedad



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 öffnen  
für Sie  
kostenlos

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettokreditrahmenbetrag  
von 250.000 €

**3,67% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollamortisation  
3,28% p.a. gebundener Sollzins

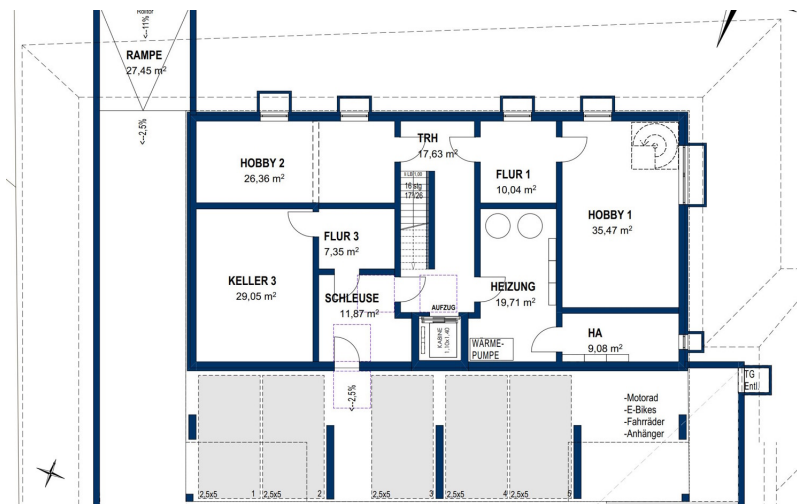
| Sollam-<br>ortisation | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre               | 3,51% p.a.             | 3,61% p.a.               |
| 10 Jahre              | 3,58% p.a.             | 3,67% p.a.               |
| 30 Jahre              | 4,20% p.a.             | 4,30% p.a.               |

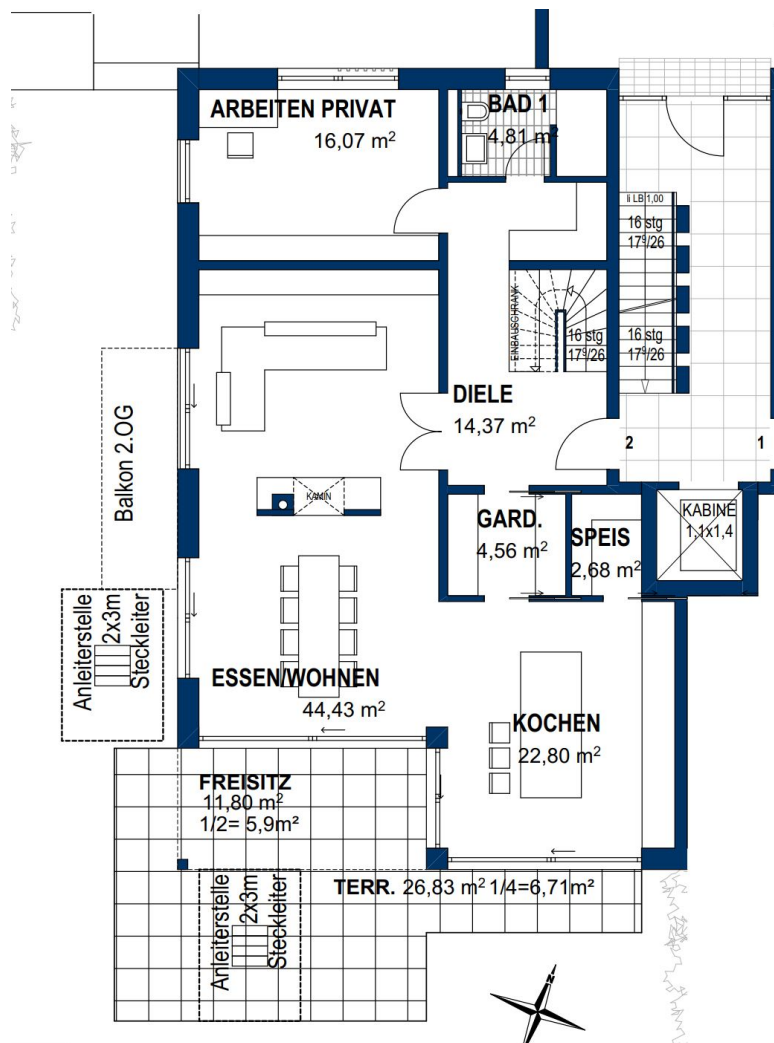
Stand per 01.09.2025

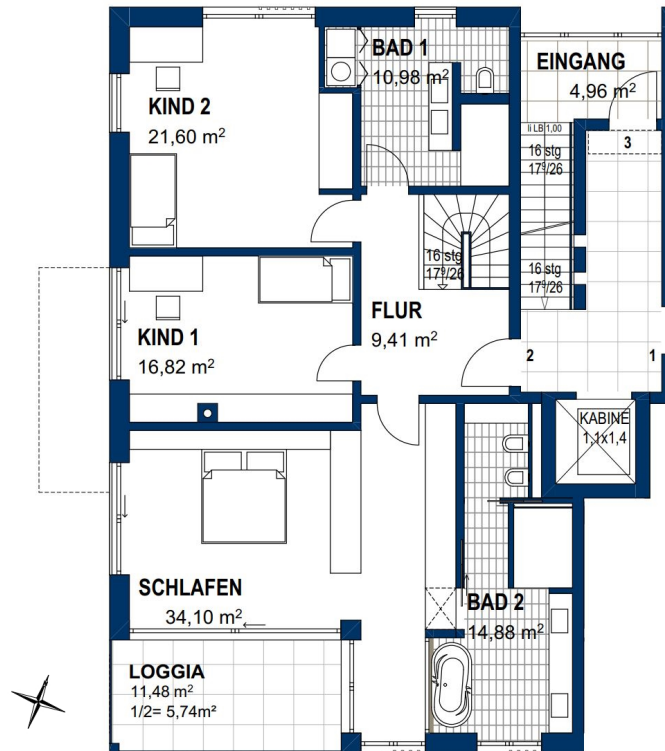
www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Una primera impresión

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 de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Detalles de los servicios

Die Eckdaten zur Maisonettewohnung auf 3 Ebenen:

- ca. 239 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche
- ca. 26 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5 Zimmer + Hobbyraum auf 3 Ebenen
- 2 Tiefgaragen Einzelstellplätze + Außenstellplatz
- Eigener großzügiger Garten in Südausrichtung
- Konzeption Haus im Haus

Durchdachte Architektur und große Fensterflächen schaffen in dieser Maisonettewohnung ein einzigartiges Raumgefühl und lassen die Grenzen zwischen Innen-, Außenbereich und den Terrassen nahezu verschwinden. Im Obergeschoss bringt eine zusätzliche Balkonfläche viel Licht in die Räume.

Sämtliche Fenster, Terrassen- 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.

Im Erdgeschoss wird darauf Wert gelegt, dass die ganze Familie, auf ca. 67 m<sup>2</sup> Wohn-, Ess- und Kochbereich Platz findet. Auf Wunsch können diese Räume auch getrennt werden.

Sollten Sie gerne im Erdgeschoss arbeiten, als Familienmitglied ebenerdig leben wollen oder einen Gast beherbergen möchten, besteht zusätzlich die Möglichkeit sich in einem separaten Bereich mit Terrasse und Bad en Suite zurückziehen.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein Hobbyraum mit ca. 26m<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.

Número de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24289021 - 82067 Zell – Schäftlarn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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