Schäftlarn

Einfamilienhaus - mit Panoramaaussicht - in Schäftlarn

Property ID: 24289023_EFH

PURCHASE PRICE: 1.498.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 285 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 825 m^2

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

At a glance

Property ID	24289023_EFH
Living Space	ca. 285 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.498.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	04.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	317.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

The property

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

The property

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

The property

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

The property

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

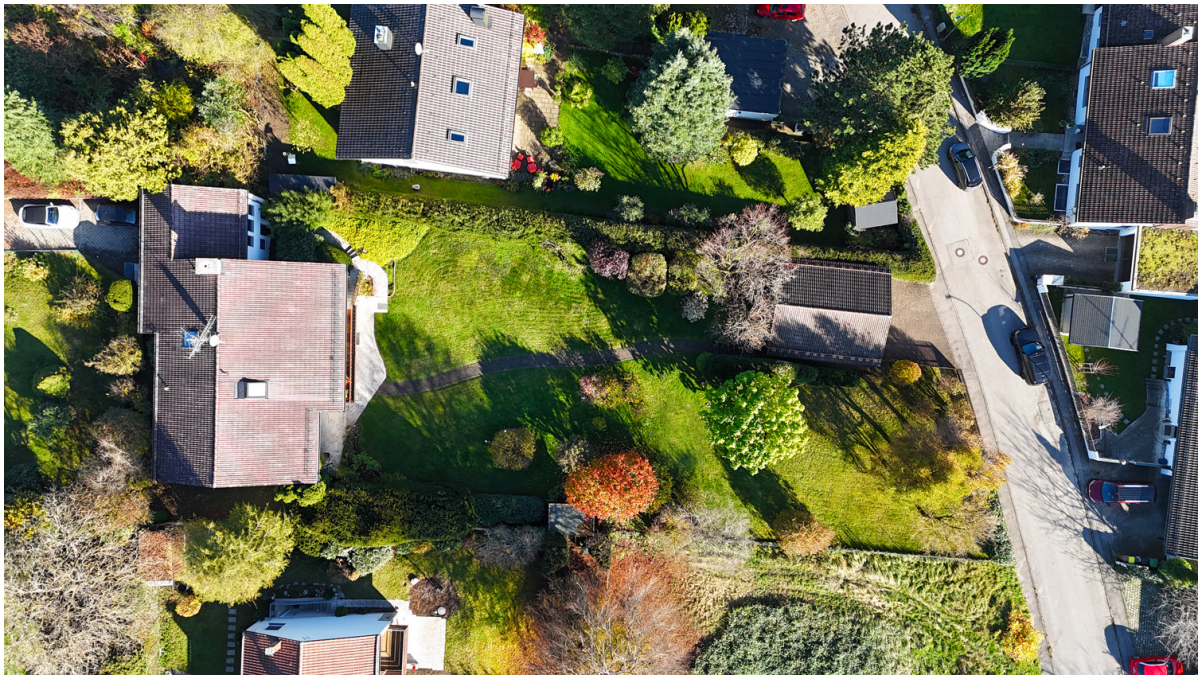
The property

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

The property

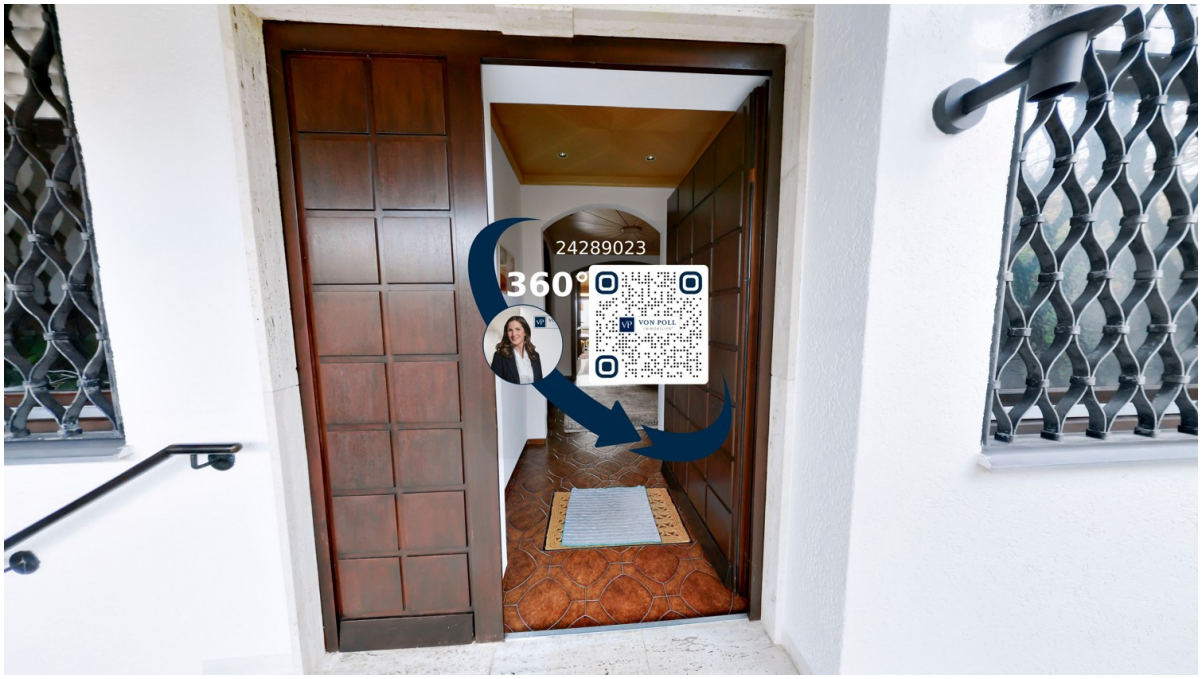
Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

The property



Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

The property



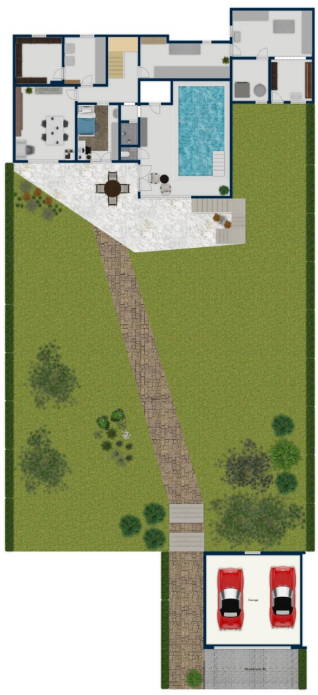
Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

The property

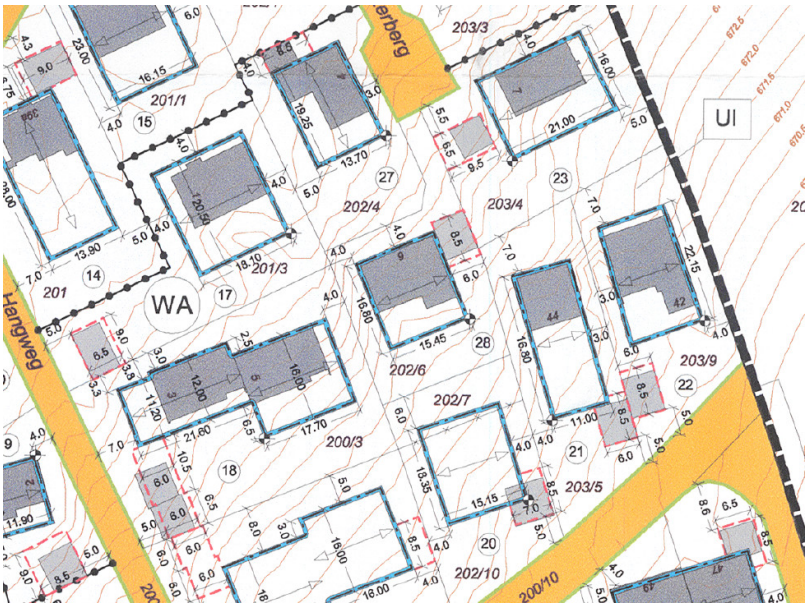
Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

Floor plans

Büro
ca. 22 m²
Lagerraum
Lagerraum
Kinderzimmer
ca. 11 m²
Treppenhaus
WC
Umkleide
ca. 2 m²
Poolbereich
ca. 48 m²
Galerie
Heizungsraum
Lagerraum



Schlafzimmer
ca. 23 m²
Badezimmer
ca. 4 m²
Treppenhaus
Lagerraum
ca. 11 m²


WA
UI
Hangweg
201/1
201/3
202/4
202/6
202/7
202/10
203/3
203/4
203/5
203/9
200/3
200/10

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: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 285 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 825 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. 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. 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. Sie können zusätzliches das untere Grundstück mit einem weiterem Baufenster erwerben. Ein besonderer Ort für Ihre Traumimmobilie!

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

All about the location

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.

Property ID: 24289023_EFH - 82069 Schäftlarn

Other information

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.

Property ID: 24289023_EFH - 82069 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com