Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Modernes Wohnen in Schäftlarn – Neubau-Doppelhaushälfte in attraktiver Lage

*Objektnummer: 26289017*



KAUFPREIS: 1.397.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 373 m²

Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn


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

Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26289017 |
| Wohnfläche | ca. 175 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5.5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 2023 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.397.000 EUR |
| Haustyp | Doppelhaushälfte |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 60 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

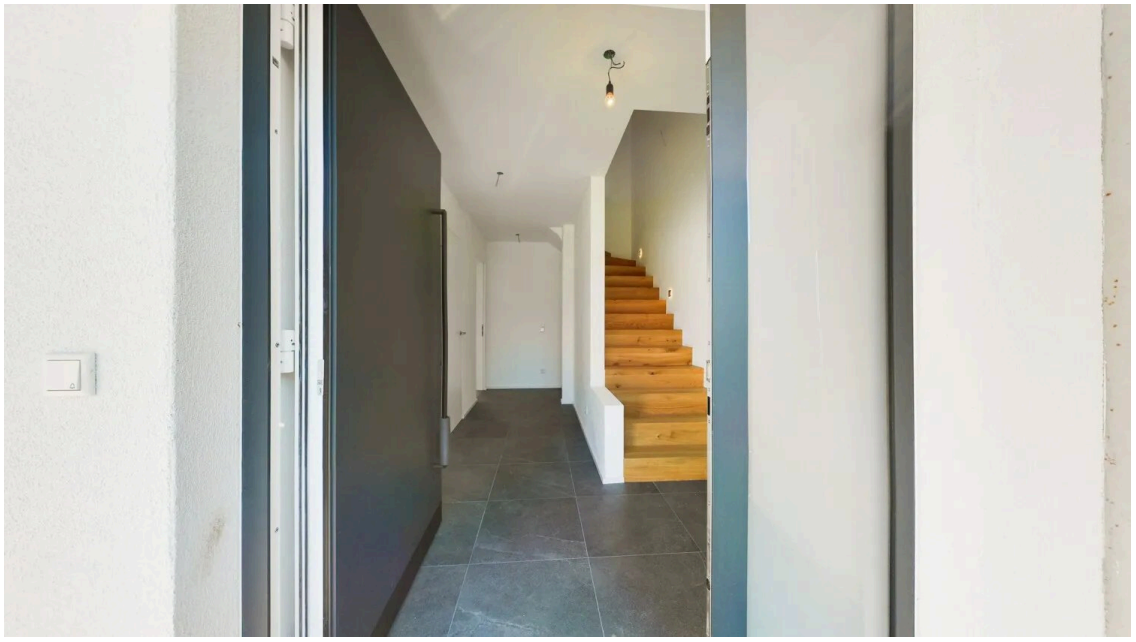
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 07.03.2035 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 26.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2023 |

Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

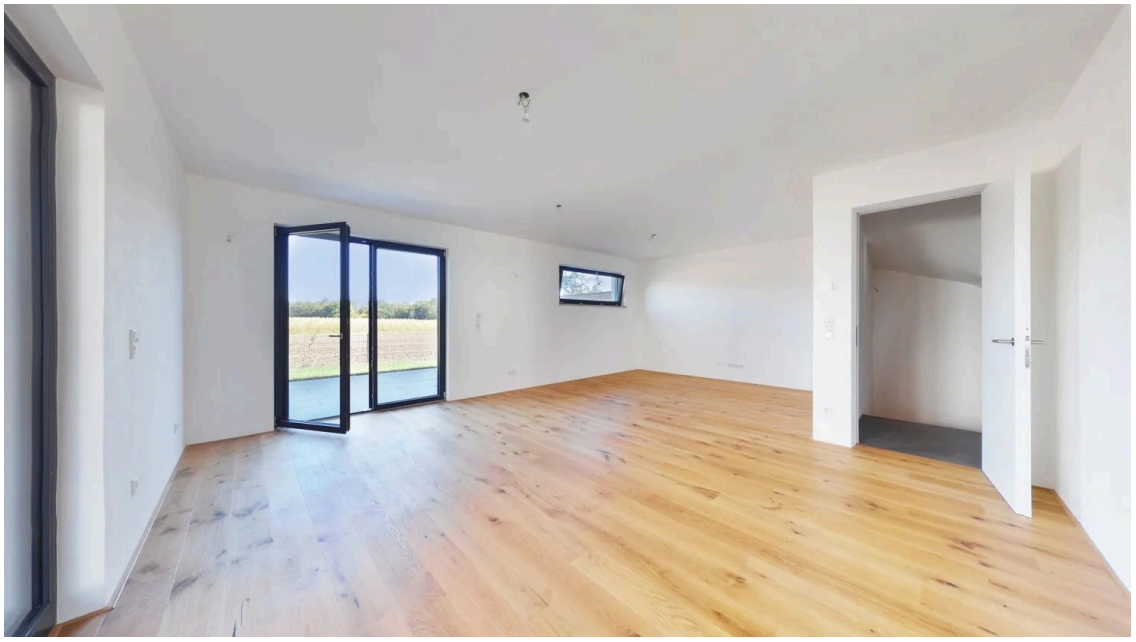
# Die Immobilie





Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

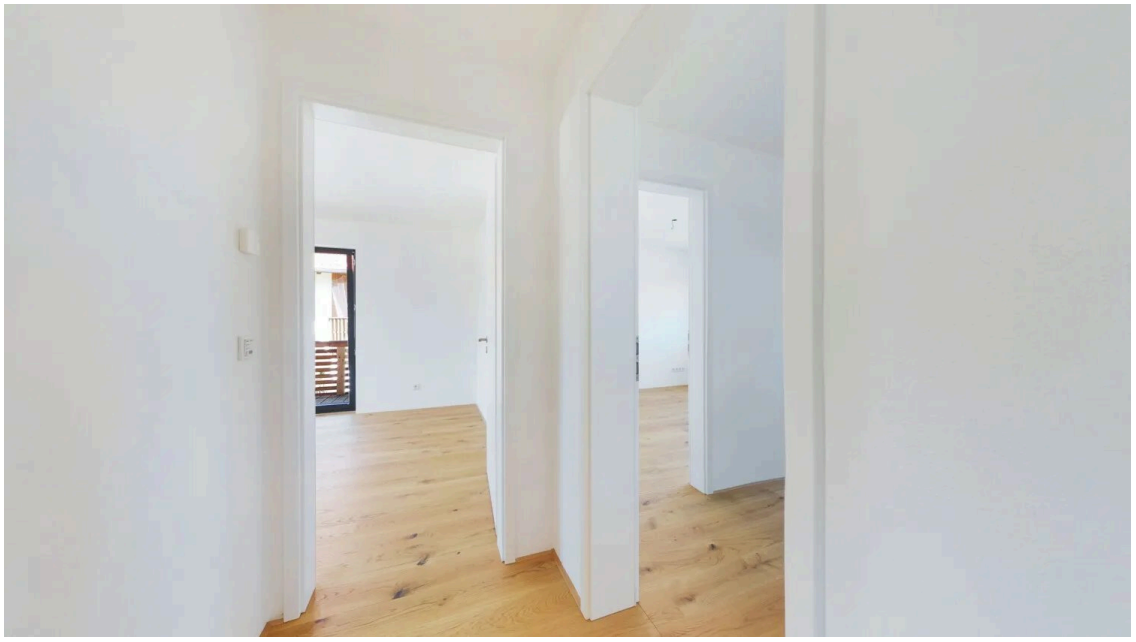
# Die Immobilie

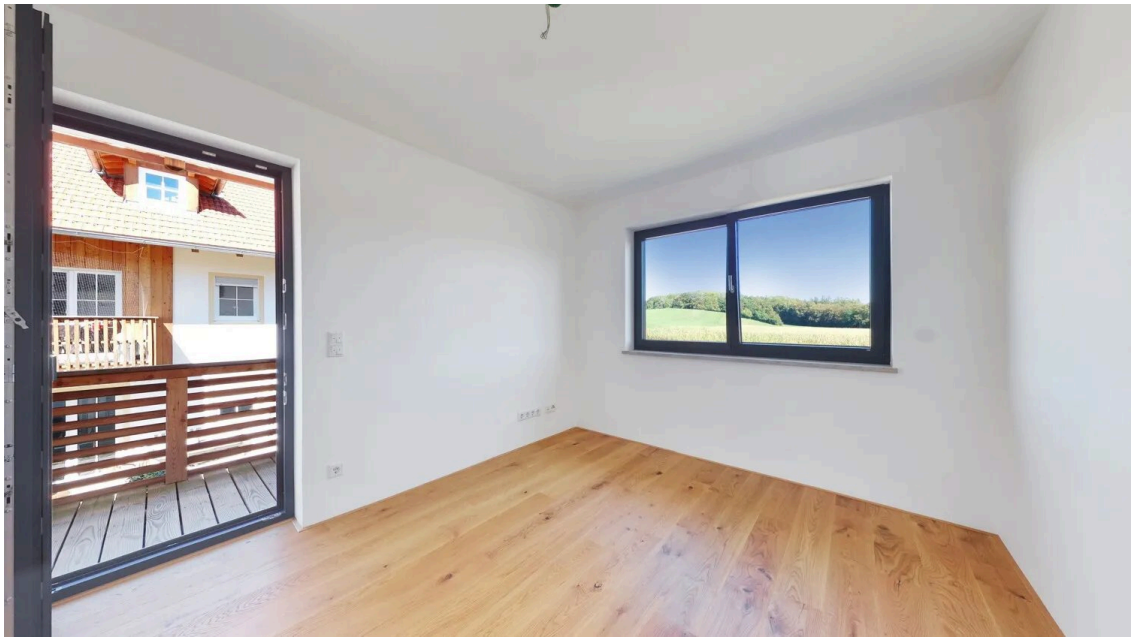




Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

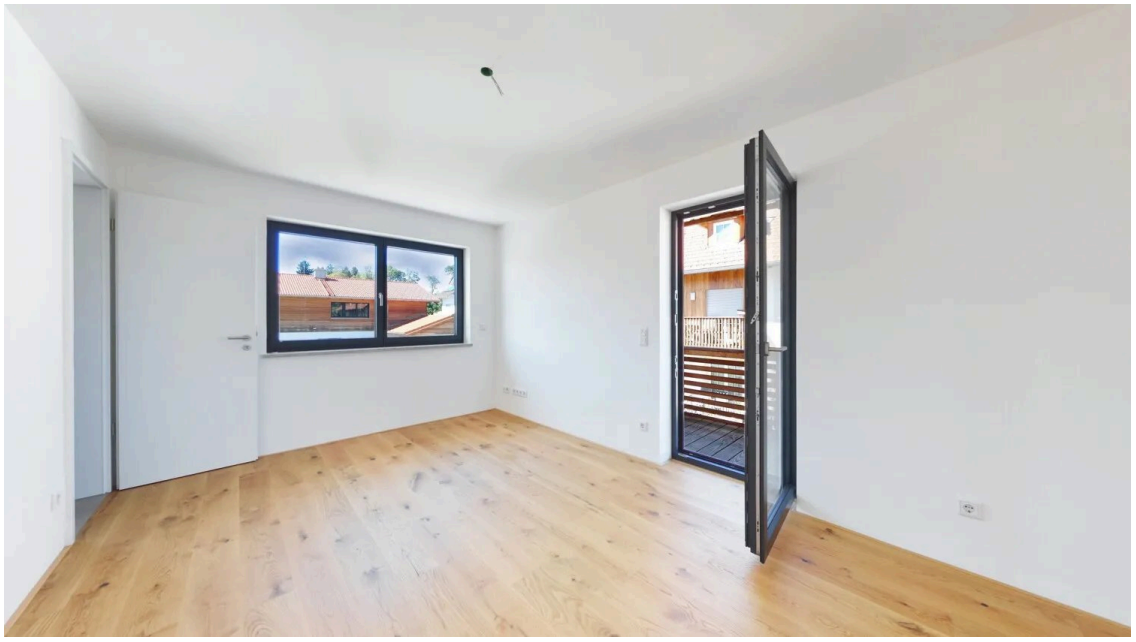
# Die Immobilie

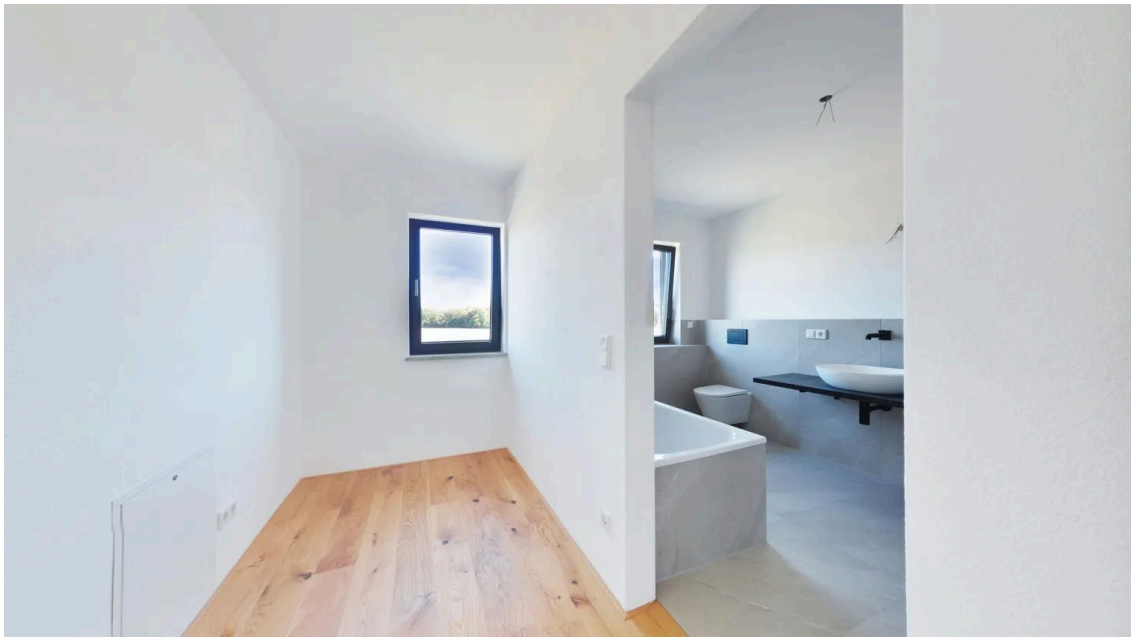




Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

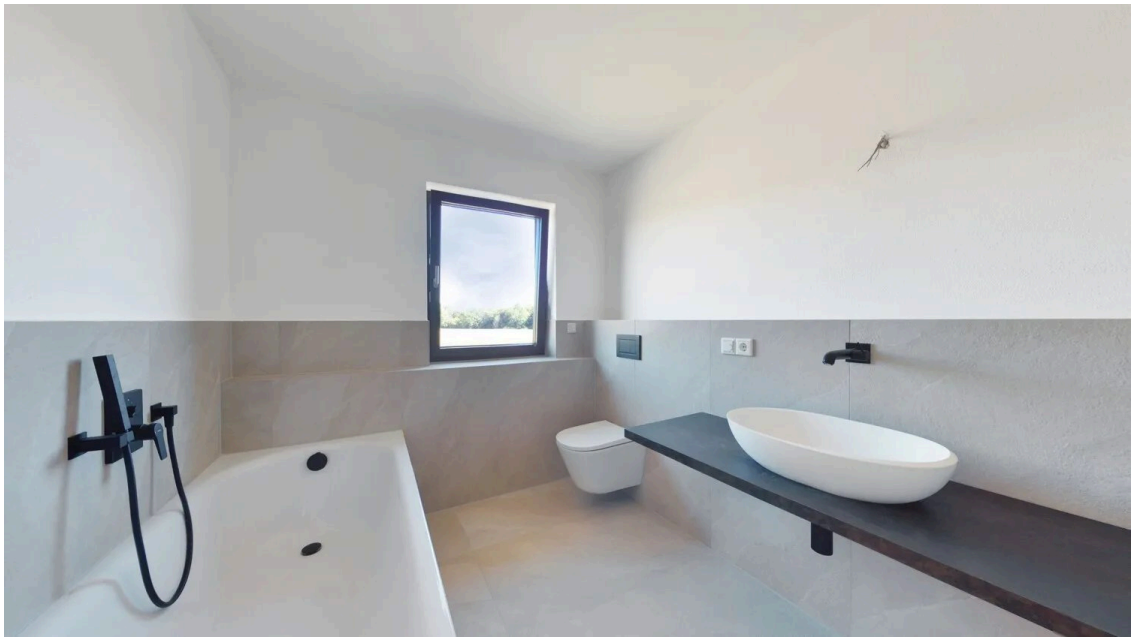
# Die Immobilie

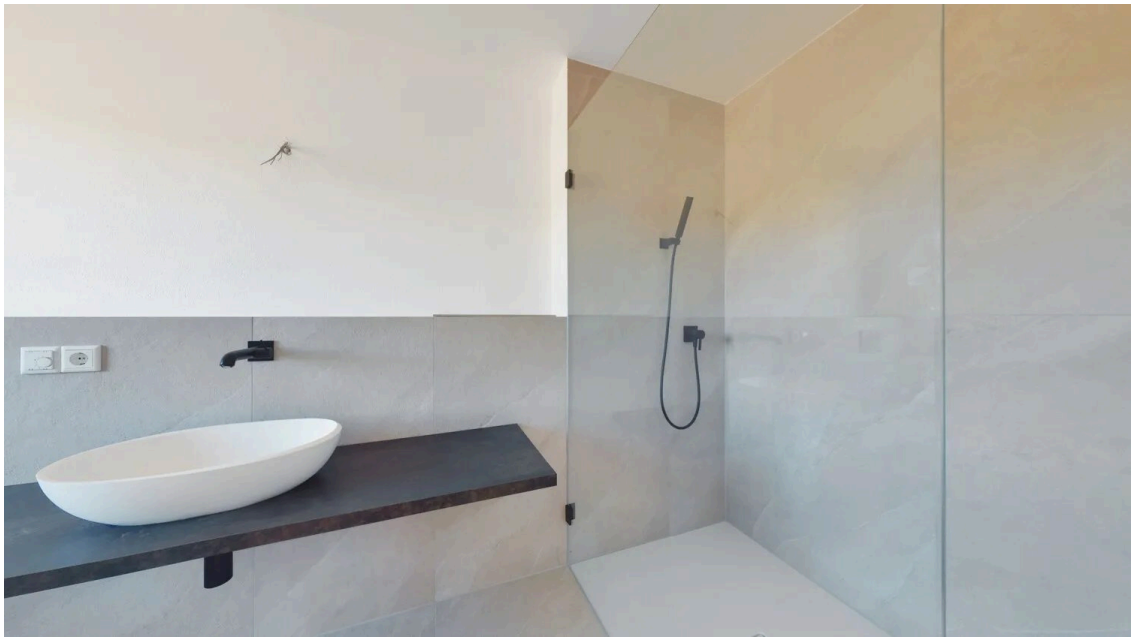




Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Die Immobilie

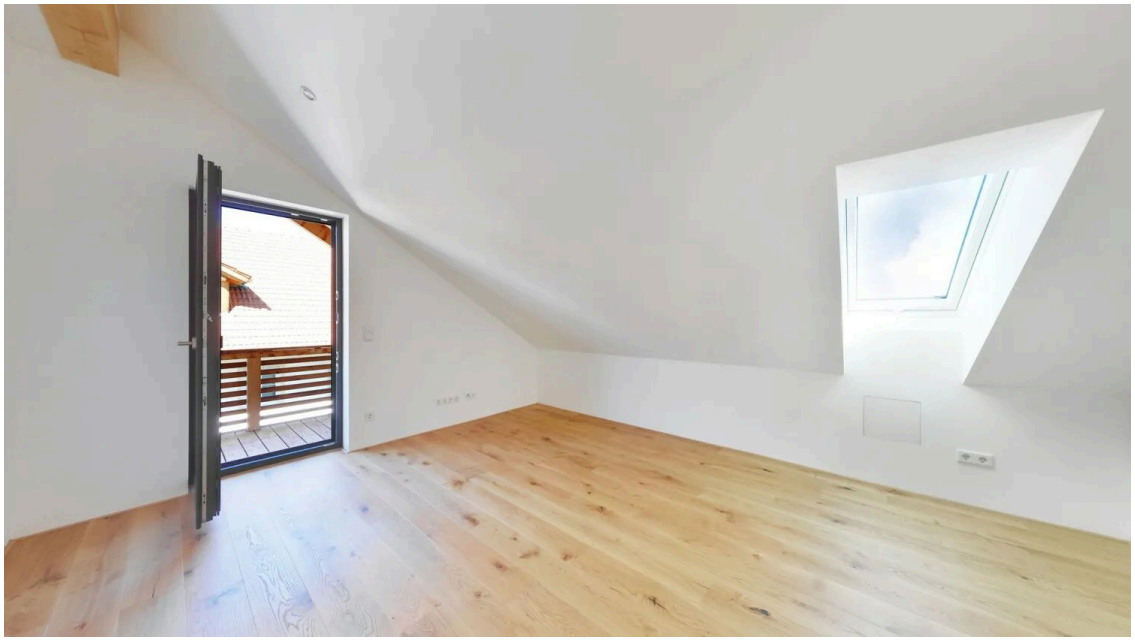




Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

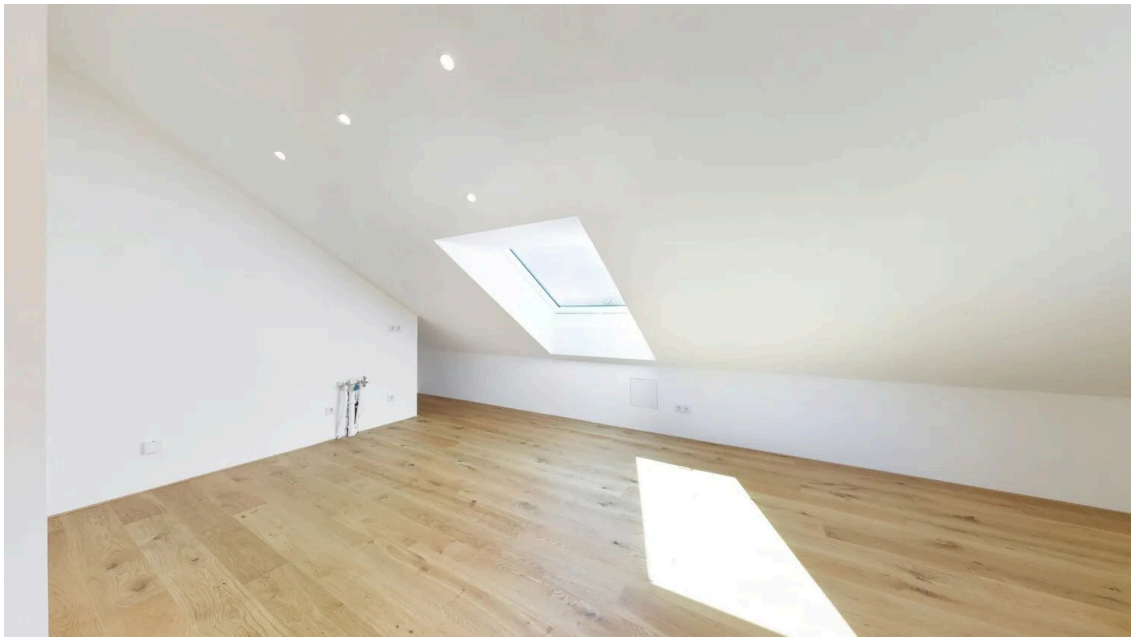
# Die Immobilie





Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Die Immobilie

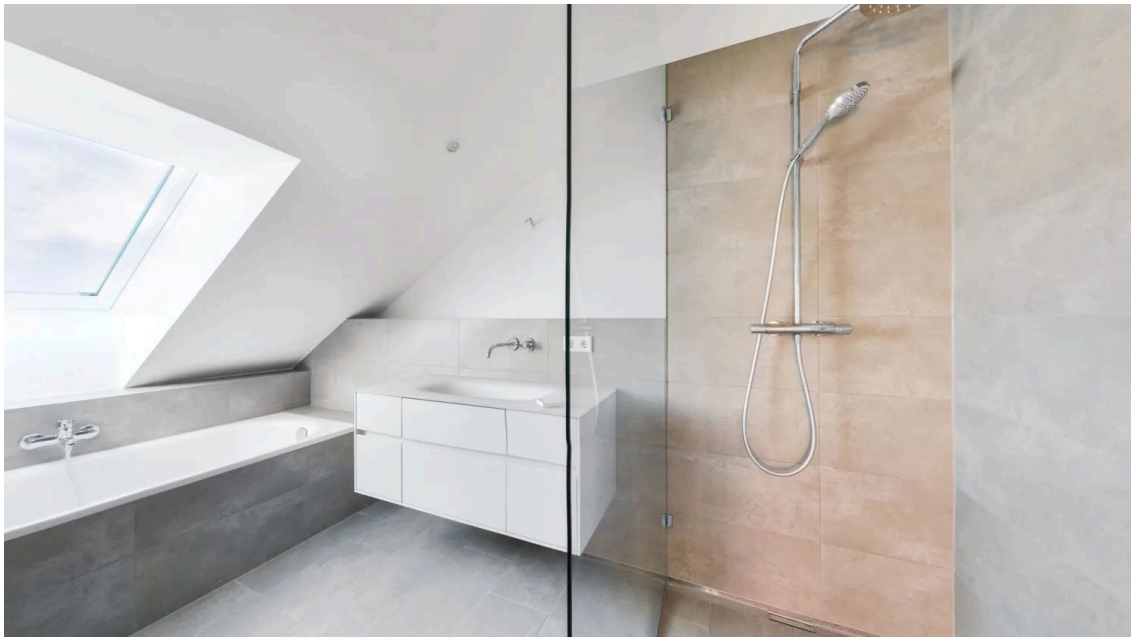




Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Die Immobilie

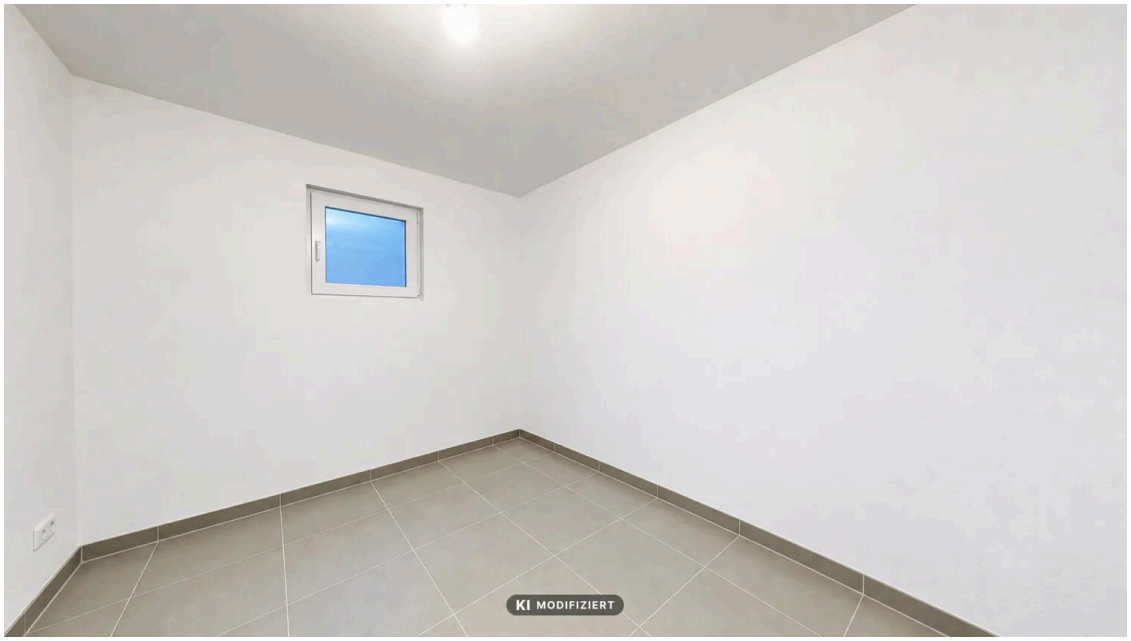




Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

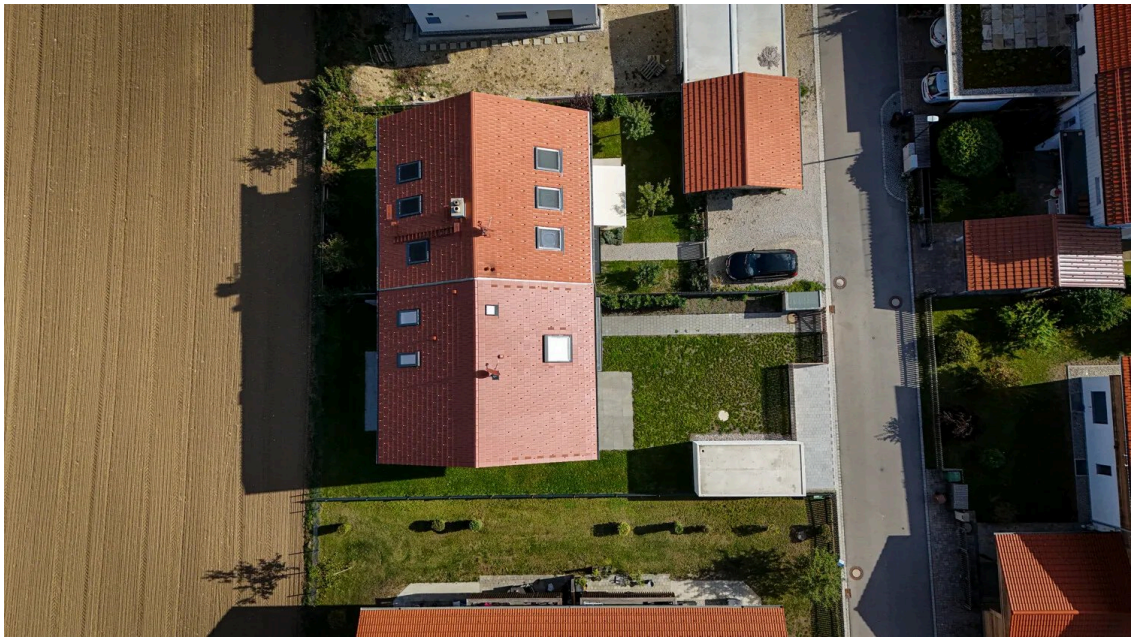
# Die Immobilie





Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Die Immobilie





Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Grundrisse





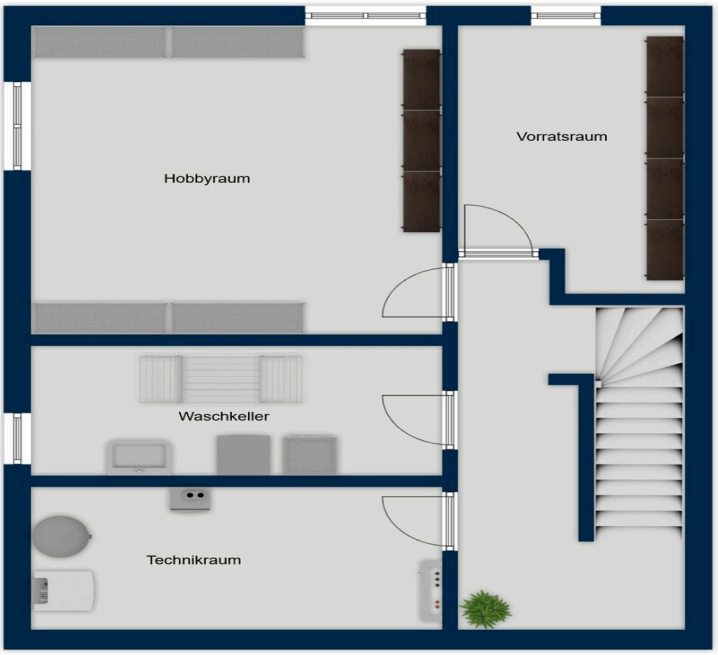

Ripsodplan, nicht maßstäblich




Ideenplan, nicht maßstäblich




Repräsentativer Grundriss, nicht maßstäblich




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: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Ein erster Eindruck

Großzügige Räume, hochwertige Ausstattung und ein weiter Blick ins Grüne prägen diese Doppelhaushälfte in Hohenschäftlarn. Das im Jahr 2023 erbaute Haus steht zum Erstbezug bereit und bietet auf rund 175 Quadratmetern Wohnfläche ein durchdachtes Zuhause für Menschen, die offene Wohnbereiche ebenso schätzen wie persönliche Rückzugsorte. Große Fensterflächen, warme Parkettböden und eine klare Gestaltung schaffen eine einladende Atmosphäre.

Im Erdgeschoss steht das gemeinsame Wohnen im Mittelpunkt. Der weitläufige Wohn- und Essbereich öffnet sich zum Garten und gibt den Blick auf die angrenzenden Felder frei. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Hier ist Platz für einen großen Esstisch, eine gemütliche Sofalandschaft und eigene Einrichtungsideen.

Die offen angeschlossene Küche fügt sich mit weißen Fronten und einer Kochinsel in Anthrazit in die moderne Gestaltung ein. Sie bietet großzügige Arbeitsflächen und macht das Kochen zum Teil des Zusammenseins. Der direkte Zugang zur Terrasse ist besonders praktisch, wenn das Frühstück oder Abendessen nach draußen verlegt wird. Ein Gäste-WC und ein separater Abstellraum ergänzen diese Etage.

Zwei Terrassenbereiche mit unterschiedlichen Blickrichtungen erweitern den Wohnraum ins Freie. Sie sind seitlich am Haus miteinander verbunden und bieten Raum für gesellige Abende ebenso wie für einen ruhigen Moment mit einem Buch. Daran schließt sich der Garten an. Der Übergang zu den Feldern macht den besonderen Reiz aus: Der Blick endet nicht an der Grundstücksgrenze, sondern reicht weit ins Grüne.

Die vier Schlafzimmer verteilen sich auf das Ober- und Dachgeschoss. Jedes verfügt über ein eigenes Bad en suite, eines zusätzlich über eine Ankleide. Diese Aufteilung schafft Privatsphäre und sorgt für Komfort im Familienalltag. Großformatige Fliesen, moderne Armaturen und bodengleiche Duschen unterstreichen die hochwertige Ausstattung.

Im ersten Obergeschoss liegen zwei der Schlafzimmer. Beide haben Zugang zum gemeinsamen Balkon und lassen sich je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder persönliche Schlafräume gestalten. Das Dachgeschoss bietet sich als eigene Elternetage an: An den großzügigen Wohnbereich schließt sich ein weiteres Zimmer an, das als Schlafzimmer genutzt werden kann und zugleich den Zugang zum Bad bildet. Beide Räume öffnen sich zum zweiten Balkon. Zusätzlich ist es möglich, durch bereits vorhandene Anschlüsse eine weitere Küche einzubauen.

Parkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fußbodenheizung auf den Wohnetagen

sorgen für ein stimmiges Wohngefühl. Zusätzlichen Freiraum bietet das Untergeschoss mit zwei unterschiedlich großen Zimmern mit Fenstern, die Platz für Hobbys und Stauraum schaffen. Ein separater Hauswirtschaftsraum und ein Technikraum vervollständigen das Raumangebot.

Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Alles zum Standort

Hohenschäftlarn liegt südlich von München und gehört zur Gemeinde Schäftlarn im oberbayerischen Landkreis München. Der Ort hat sich seinen ländlichen Charakter bewahrt und verbindet das Leben im Grünen mit der Nähe zur Landeshauptstadt. Besonders reizvoll ist das nahe Isartal, das mit seinen Wäldern, Flusslandschaften und Ausflugszielen viel Raum für gemeinsame Zeit draußen bietet.

Ein Spaziergang an der Isar, eine Fahrradtour am Wochenende oder eine Wanderung zum Ickinger Wehr: Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten die Natur zu genießen. Rund um das Kloster Schäftlarn lassen sich Ausflüge mit einer Einkehr im Biergarten verbinden. Die sehenswerte Klosterkirche und die Schäftlarner Konzerte bereichern auch das kulturelle Leben vor Ort.

Für die jüngsten Familienmitglieder gibt es mehrere Kindergärten direkt in Hohenschäftlarn. Schulkinder besuchen die Grundschule Schäftlarn im benachbarten Ortsteil Ebenhausen. Mit dem privaten Gymnasium der Benediktiner im Kloster Schäftlarn gibt es zudem eine weiterführende Schule vor Ort.

Auch nach Kindergarten und Schule ist für Abwechslung gesorgt. Beim TSV Schäftlarn können Kinder und Erwachsene unter anderem Fußball, Tennis oder Beachvolleyball spielen und verschiedene Turn- und Gymnastikangebote nutzen. Für jüngere Kinder gibt es eigene Turngruppen, in denen Bewegung und gemeinsames Spielen im Mittelpunkt stehen.

Frische Semmeln fürs Familienfrühstück gibt es bei der örtlichen Bäckerei mit Konditorei. Eine Apotheke befindet sich ebenfalls in Hohenschäftlarn, den größeren Lebensmitteleinkauf ermöglicht ein Supermarkt im benachbarten Ebenhausen. Des Weiteren bietet die Gemeinde Schäftlarn eine weitere Apotheke, 2 Friseure, einen Rossmann-Drogeriemarkt, eine Buchhandlung und weitere Ladengeschäfte. So lassen sich alltägliche Besorgungen innerhalb der Gemeinde gut und bequem erledigen. Verschiedene Ärzte und Tierärzte kümmern sich um Ihre medizinischen Belange.

Für den Arbeitsweg oder einen Ausflug in die Stadt bietet der S-Bahnhof Hohenschäftlarn eine direkte Verbindung: Die S7 fährt zum Münchner Hauptbahnhof und in der Gegenrichtung nach Wolfratshausen. Mit dem Auto führen die B 11 und die nahe Anschlussstelle der A 95 nach München beziehungsweise in Richtung Garmisch-Partenkirchen. Damit bleiben sowohl das Stadtleben als auch Ausflüge ins oberbayerische Umland Teil des Alltags.

Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – Schäftlarn

# Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26289017 - 82069 Hohenschäftlarn – 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