Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Denkmaljuwel mit Weitblick: 2,5-Zimmer-Wohnung und Sonnenterrasse in Luxusausführung

Property ID: 23289027

PURCHASE PRICE: 1.049.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 134 m² • **ROOMS:** 2.5

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

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

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

At a glance

Property ID	23289027
Living Space	ca. 134 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	1.049.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 27 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	13.04.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	132.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

The property

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil 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: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

A first impression

Auf einer Anhöhe, in ruhiger, sehr begehrter Lage im idyllischen Isartal (oberhalb von Schäftlarn), befindet sich diese circa 134 m² große Gartenwohnung mit einladender Südterrasse. Die 2,5-Zimmer-Wohnung besticht nicht nur mit ihrem außergewöhnlichen Charme, sondern auch durch ihre Originalität. In einem historischen Gebäude aus dem 20. Jahrhundert wurden zehn exklusive Eigentumswohnung mit Tiefgaragenplätzen hochwertig saniert und zu einzigartigen Wohnungen umgebaut. Die zweigeschossige Villa in Hanglage wurde damals vom Architekt August Zeh in zwei Bauabschnitten in den Jahren 1907 und 1910 geplant und errichtet. Ab dem Jahr 1910 bis 1938 diente das Gebäude als Kindersanatorium, geleitet vom international renommierten Kinderarzt Prof. Dr. Erich Benjamin. Noch bis heute gilt es als das „Erich Benjamin Haus“. Die hier angebotene Wohnung war ein Teil seines täglichen Zuhause. Diese luxuriöse und stilvolle Gartenwohnung bietet alles, was man sich für ein komfortables und hochwertiges Wohnen wünscht. Sie eignet sich sowohl für Singles, als auch für Paare in jeder Lebensphase und wird höchsten Ansprüchen gerecht. Das Hauptgebäude besteht aus einer großen dreigeschossigen Villa mit Putzgliederung und schönen Jugendstil Ornamenten. Der nördliche Teil ist ein dreigeschossiger, majestätisch wirkender Walmdachbau. Insgesamt befindet sich diese außergewöhnliche Immobilie auf einem parkähnlichen, circa 4.719 m² großen Grundstück. In Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt wurde sie in den Jahren 2011 bis 2013 luxuriös kernsaniert und restauriert. Um die Qualität dieses besonderen Ensembles auf hohem Niveau zu halten, sind im Jahr 2021 umfangreiche Restaurierungsmaßnahmen am gesamten Gebäudekomplex vorgenommen worden, die mittlerweile so gut wie abgeschlossen sind. Die wohl schönste und sonnigste Wohnung steht jetzt zum Verkauf. Sie verbindet auf circa 134 m² (ca. 107 m² reine Wohnfläche plus ca. 54 m² Terrasse zu 1/2 gerechnet ca. 27 m²) plus circa 206 m² Wiese/Wald/Rosenbeet den Komfort der Neuzeit mit dem Charme des Alten. Ein außergewöhnlicher Grundriss, das offene Wohnerlebnis sowie viele Extras zeichnen diese hochkarätige Immobilie aus. Der circa 41 m² große Wohn-/Essbereich begeistert mit zwei Erkern inklusive nostalgischen, restaurierten Fenstern, die den Räumlichkeiten eine helle, großzügige Atmosphäre verleihen. Mit dem offenen Wohnkonzept und einem heimeligen Bioethanol Kamin lädt der Wohn- und Essbereich zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Der Zugang zur Küche ist offen gehalten und erzeugt durch eine breite Panoramatür zur Terrasse einen ganz eigenen Charme. Hier gibt es gleich drei Highlights. Ein in die Wand eingearbeitetes Relief, das wahrscheinlich auf die Bauzeit in den Jahren 1907 bis 1910 zurückgeht. Weiterhin sind alle Arbeitsflächen mit einer circa drei cm dicken italienischen Granitplatte versehen. Die in weiß gehaltene Küche ist eine exklusive Schreinerleistung aus Vollholz inklusive der

Läden und Schubläden. Küche, sowie Wohn- und Essbereich sind offen mit einem circa 8 m² großen Raum verbunden, der entweder als Home-Office oder auch als Essplatz optimal genutzt werden kann. Zwei große Vertikalschiebefenster, die vermutlich aus der Bauzeit um 1910 stammen, lassen viel Tageslicht hereinströmen. Sie sind eine absolute Rarität und nur noch in Österreich, Ungarn und in den USA in relevanter Zahl zu finden. Über einen circa 10 m² großen Flur, von dem auch das Gäste-WC abgeht, gelangen Sie in den circa 22 m² großen Schlafbereich. Hier können problemlos bis zu 6,5 m Schranklänge verbaut werden. Der Schlafbereich ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über ein großes nostalgisches Fenster mit zwei Öffnungsmöglichkeiten. Ein offener Übergang leitet harmonisch in das circa 13 m² große Bad. Dieses besticht durch eine einladende bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung sowie durch einen extra holz gefertigten Waschtisch inklusive großem Waschbecken und Spiegel. Die frei stehende Wanne lädt zu wunderbaren Wellnessmomenten ein. Über die beiden Badfenster hereinströmendes Tageslicht verstärkt zusätzlich dieses Erlebnis. Es gibt weiterhin ein WC und einen großen Badschrank, in dem der Waschtrockner integriert ist. Der gesamte Nassbereich ist mit großformatigen Fliesen ausgestattet. Alle Räume verbindet ein hochwertiger Eichendielen-Parkettboden (Naturoptik und weiß geseift), der der gesamten Wohnung noch einmal ein ganz eigenes Wohlfühlambiente vermittelt. Ein weiteres Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Terrasse aus Lärchenholz, die von Bäumen, Sträuchern, Rosen und Rasen umgeben ist. Hier ist Sonne von Sonnenaufgang bis in den späten Nachmittag hinein. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz von EUR 30.000. Der Gesamtangebotspreis beläuft sich auf EUR 1.079.000. Es kann ein weiterer Tiefgaragenstellplatz bei Bedarf angemietet werden.

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Details of amenities

Art der Immobilie:
Historisches Baudenkmal (1907) auf ca. 4719 m²; Komplettsanierung 2012-2013
Heizung: Gas (Bodenheizung)
Wohnfläche: 134 m² (107 m² +27 m²)
Außenflächen: 54 m² Terrasse zu 1/2 gerechnet ca. 27 m² und circa 206 m² Wiese/Wald
Tiefgarage: 1 Platz
Aufzug: vorhanden
Pflege: Hausmeisterdienst

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

All about the location

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Schäftlarn, im idyllischen Isartal zwischen Starnberger See und Alpenkette, etwa 10 Kilometer südlich zur Stadtgrenze von München. Alle erdenklichen Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorzufinden. Das Kloster Schäftlarn mit den berühmten Konzerten, exklusive Golfplätze, Reitställe sowie Biergärten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, 3 Kindergärten, die Grundschule Ebenhausen, das Gymnasium in Kloster Schäftlarn sowie das Günther Stöhr Gymnasium in Icking befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Die Möglichkeiten der aktiven Freizeitgestaltung und der seelischen Entspannung sind anhand der Nähe zu den Bergen und des Münchener Stadtzentrums vielfältig. Es gibt Sport- und Abenteuerspielplätze sowie den wunderschönen Prälatengarten. Ein Technik-, Natur- und Kulturlehrpfad lädt zu Entdeckungswanderungen ein. Durch die hervorragende infrastrukturelle Anbindung ist die Münchner Innenstadt über die Autobahn A 95 bequem und stressfrei zu erreichen. Die S-Bahn-Haltestelle Hohenschäftlarn erreichen Sie in ca. 7 Minuten zu Fuß und sind ca. 30 Minuten später in der Münchner Innenstadt.

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 132.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 23289027 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com