Zell – Schäftlarn

Isarflimmern - Haus im Haus - 6 Zimmer-Maisonette - Neubau

??????? ????????: 24289020

???? ??????: 1.990.000 EUR • ?????????: ca. 240 m² • ???????: 6

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ??? ?????

??????? ????????	24289020
?????????	ca. 240 m²
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	3
????? ?????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 15000 EUR (??????), 2 x ??????? ????????, 30000 EUR (??????)

???? ??????	1.990.000 EUR
??????????	????????
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 46 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

??????????? ?????????

????????? ?????????	?????????? ????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????		

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

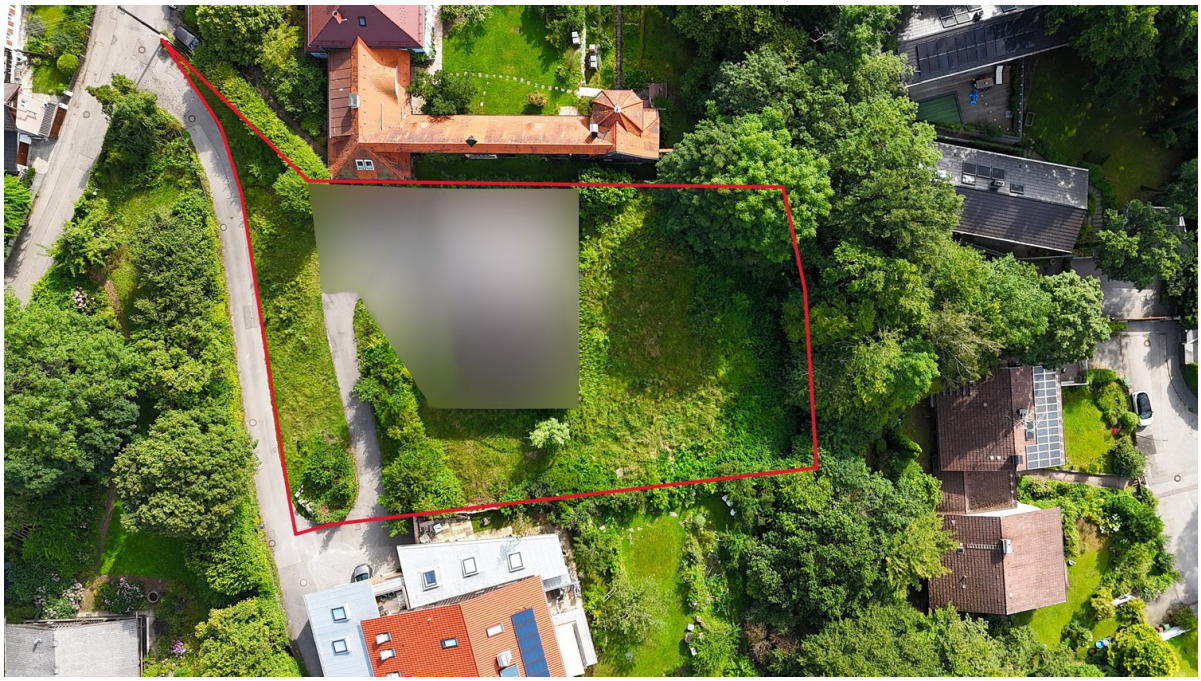
?? ???????

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ???????



??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

?? ???????

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

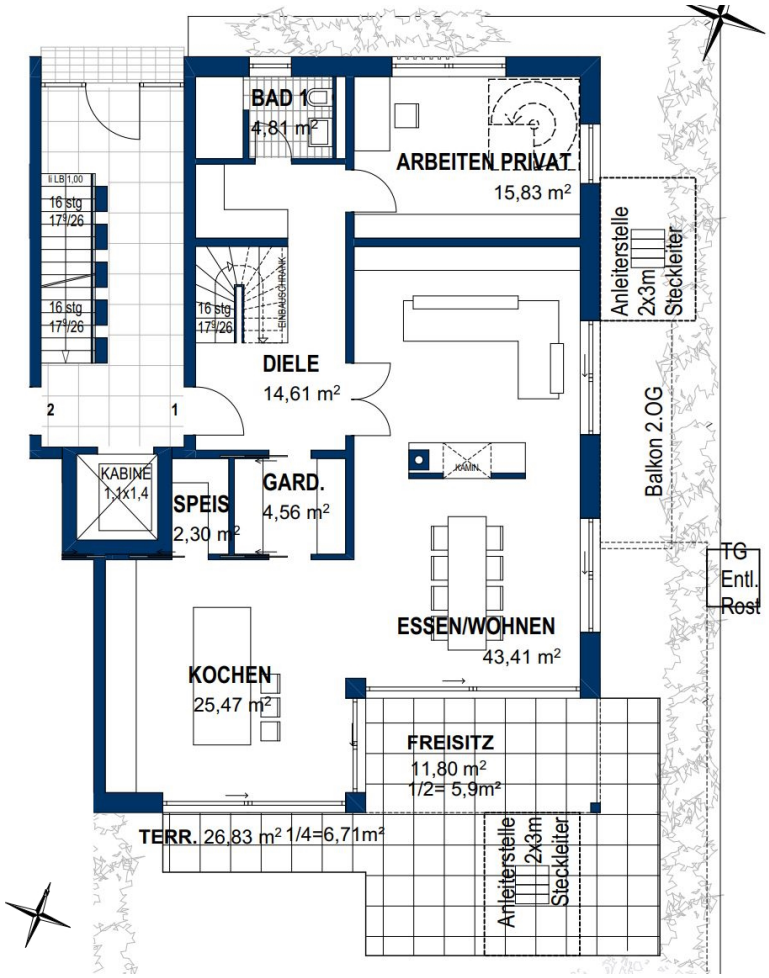
?? ???????

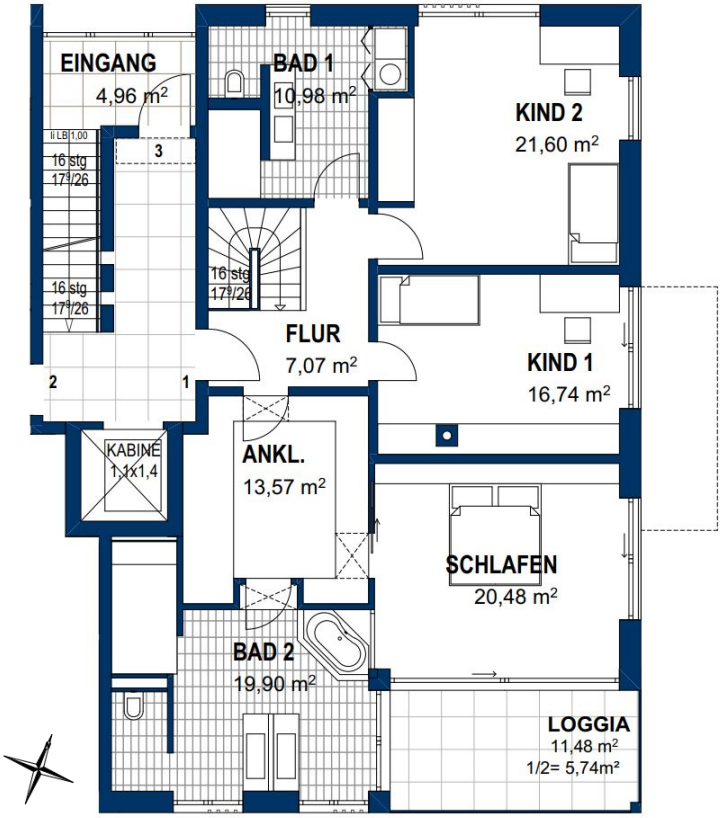
??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

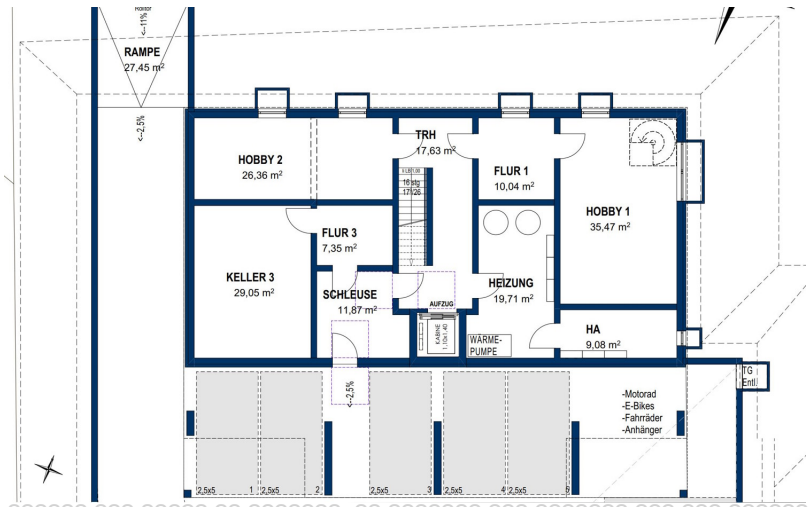
?? ???????

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

??????




EINGANG
4,96 m²
BAD 1
10,98 m²
KIND 2
21,60 m²
II LB 1,00
16 stg
17/26
3
16 stg
17/26
16 stg
17/26
FLUR
7,07 m²
KIND 1
16,74 m²
2
1
KABINE
1,1x1,4
ANKL.
13,57 m²
SCHLAFEN
20,48 m²
BAD 2
19,90 m²
LOGGIA
11,48 m²
1/2= 5,74m²


RAMPE
27,45 m²
<-11%
<-2,5%
HOBBY 2
26,36 m²
TRH
17,63 m²
FLUR 1
10,04 m²
HOBBY 1
35,47 m²
FLUR 3
7,35 m²
KELLER 3
29,05 m²
SCHLEUSE
11,87 m²
AUFZUG
HEIZUNG
19,71 m²
WÄRME-
PUMPE
HA
9,08 m²
TG
Entl.
<-2,5%
-Motorad
-E-Bikes
-Fahrräder
-Anhänger
2,5x5
1
2,5x5
2
2,5x5
3
2,5x5
4
2,5x5
5

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

??? ????? ????????

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!

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

?????????????? ??? ???????

Die Eckdaten zur Maisonettewohnung auf 3 Ebenen:
•ca. 240 m² reine Wohnfläche
•ca. 46 m² Nutzfläche
•6 Zimmer 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. 69 m² 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.
Vom Arbeitszimmer aus können Sie direkt den Hobbyraum über eine Wendeltreppe begehen.
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.

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 24289020 - 82067 Zell – Schäftlarn

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Bianca Stich

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com