

OBJEKTVORSTELLUNG

DHH in München/Schäftlarn



 Kapuzinerweg 1, 82069 Schäftlarn

MODERNES WOHNEN NAHE MÜNCHEN

Lassen Sie sich begeistern von dieser modernen DHH in Schäftlarn, mit allen Vorzügen eines modernen Hauses, in einer ruhigen Sackgasse gelegen und doch nur 5 Min fußläufig zur S-Bahn.

Diese 2017, nach ökologischen Richtlinien, gebaute DHH begeistert schon beim äußeren Anblick mit seiner naturbelassenen Holzverschalung und seiner modernen Optik.

Vor der hochwertigen Eingangstüre ist zur linken Seite eine großzügige Garage mit viel Speicherplatz, elektrischem Eingangstor und direktem Zugang in den Garten.

Willkommen zuhause, hereingetreten in den weiß gefliesten Flur mit der Möglichkeit einer Garderobe zu Linken und einem top modernen Gäste-WC zur Rechten.

Die geflieste Treppe führt in den ersten Stock. Im EG befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit offen angebundener Küche.

Das in Holz Optik weiß geflieste Wohnzimmer mit ca. 32 qm öffnet den Zugang zur Terrasse mit bodengleichen komplett zu Seite schiebbaren Terrassentüren.

Die angeschlossene Terrasse, ebenfalls gefliest, mit Südausrichtung ist blickdicht geschützt und mit einer edlen Echt Glas Überdachung (Panzerglas) ausgestattet.

Zum Sonnenschutz kann der elektrische Sonnenschutz zugeschaltet werden.

Die offene Küche mit Naturstein Tresen hat ca. 12 qm und ist komplett ausgestattet.

Mit der edlen beleuchteten Treppe geht es in den ersten Stock. Hier finden sich 2 kleinere Schlafzimmer mit jeweils eigener Ankleide und einem Luxusbad, welches von beiden Schlafzimmern begehbar ist.

Das Bad mit Fenster, bodengleicher Dusche, Badewanne und edler Lichtsauna lässt keine Wünsche offen für einen erfolgreichen Start in den Tag.

Im DG befindet sich ein weiteres Bad mit hochwertiger Ausstattung, wie bodengleiche Dusche mit Echt Glas Schutz und Waschmaschinen-Anschluss. Daneben ein großzügiger Raum mit schönem Dachfenster und ein kleinerer Gastraum mit Dachschräge und Fenster.

Im Kellergeschoß, komplett mit Fußbodenheizung, findet sich der Technikraum mit moderner Gasheizung mit Energierückgewinnung, die Entkalkungsanlage und Stauraum.

Zusätzlich ein gefliester Hobbyraum mit ca. 22qm und ein weiterer Arbeitsraum mit ca. 12 qm. Alles vorbereitet für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

OBJEKTINFORMATIONEN

Grunddaten

Objektart	DHH
Baujahr	2017
Etagen	3
Zustand	Neuwertig
Verfügbar ab	Nach Absprache

Flächenaufteilung

Wohnfläche	ca. 152 m ² (50 % überdachte Terrasse)
Grundstücksfläche	ca. 350 m ²
Nutzfläche	ca. 55 m ²

Räume und Ausstattung

Zimmer gesamt	5
Schlafzimmer	2-4
Badezimmer	2
Separate WC(s)	1
Balkon / Terrasse	1 Terrasse mit 24qm
Kellerfläche	ca. 57,75 m ²
Garten	Vorhanden
Stellplätze / Garage	Einzelgarage und Stellplatz vor der Garage

Auf einen Blick

Heizung und Energie

Heizung	Gas - Fußbodenheizung
Energieausweisart	Verbrauch
Verbrauchskennwert	54,70 kWh (m ² -a)
Energieausweis gültig bis	11.04.2028

Kaufpreis

Kaufpreis	EUR 1.250.000€
Stellplätze	Im Verkaufspreis inbegriffen
Provision	3,57 % Käuferprovision (44.625€ inkl. MwSt.)

DIE OBJEKTUMGEBUNG

Idyllisch an der Isar gelegen, ist Schäftlarn die beste Verbindung von höchster Wohnqualität mit einmaliger Anbindung an die Landeshauptstadt München.

Wohnen, mit Urlaubscharakter, in einmalig schöner landschaftlicher Umgebung.

Schäftlarn hat ca. 5800 Einwohner mit stark ländlicher Prägung auf einer Fläche von 16,72 km²

Bekannt ist das Kloster Schäftlarn mit seiner über 1500 Jahren alten Tradition und seinem einmaligen Ausblick über das Isartal.

Hier ist die Welt noch in Ordnung mit Grundschule/Gymnasium und Kindergärten im Ort und weiteren Möglichkeiten im angrenzenden Icking.

Die hohe Lebensqualität mit Anbindung an den Starnberger See in ca. 20 Minuten, den Isarauen und vielen weiteren Höhepunkten.

Wohnen und leben, hier kommt alles Gute zusammen.

Infrastruktur



5 Minuten bis zur Autobahn A95



650 m zur Haltestelle S-Bahn S7 Schäftlarn



30 Minuten mit dem Auto bis zum Hauptbahnhof



50 Minuten zum "Franz-Josef-Strauß"-Flughafen in München

AUSSTATTUNG

Hausnummer 1

familienfreundliche Sackgasse, 5 Min. zur S-Bahn Hohenschäftlarn
Fahrzeit ca. 30 Min der S-Bahn zum Hauptbahnhof oder mit dem Auto.

Baujahr 2017 in ökologischer Ziegelbauweise mit ca. 240 qm Wohn/Nfl

Top-Einbauküche mit Granitplatte, Miele Ofen etc.

EG mit Fliesen in Holzoptik, OG mit hochwertigem Vinyl

Fußbodenheizung mit Temperatur Regelung in allen Zimmern und im Keller.

Ca. 24 qm geflieste Südterrasse überdacht mit Panzerglas und elektrischer Beschattung.

Große Einzelgarage mit elektrischem Öffner, viel Stauraum und Zugang zum Garten.

Großes Gartenhaus in Echt-Holz.

Im ersten Stock 2 kleine Schlafzimmer, jeweils mit Ankleide und Top Bad.

Bad im OG mit Dusche/Wanne und Lichtsauna und Zugang von beiden Schlafzimmern.

DG mit 2 Zimmern und edlem Bad mit bodengleicher Dusche/WC und Waschmaschinenanschluss.

Keller mit Fußbodenheizung, gefliest und 2 nutzbaren Räumen.

Modernste Viessmann Vitaler 300-P Mikro-Kraftwärmekopplung Kompaktgerät auf Brennstoffzellen-Basis Gasheizung mit Energierückgewinnung

Partyfass im Garten mit Sitzgelegenheit.

Hochwertige Entkalkungsanlage.

Videoklingel

Viele Fenster mit Mückenschutz und Rollläden

ca. 358qm Grundstück

Objektdetails



Edle Terrasse



Terrassenzugang

Objektdetails



Hochwertige Einbauküche



Hochwertige Einbauküche

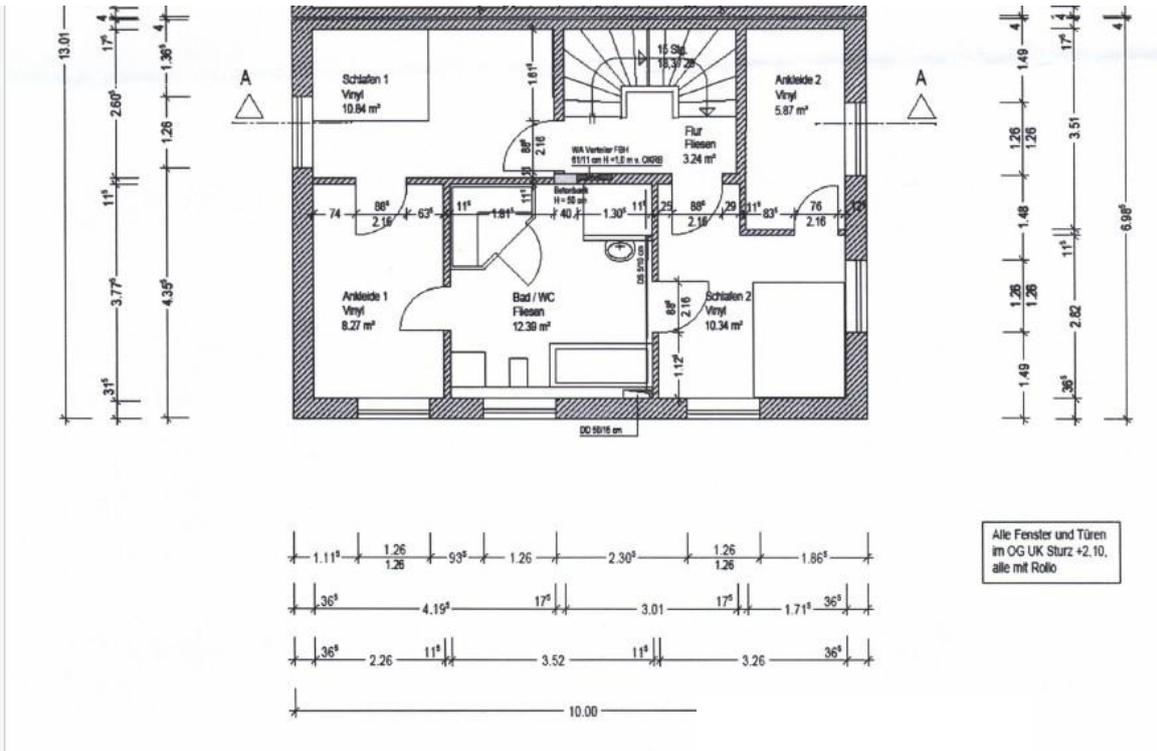


Schönes Bad OG

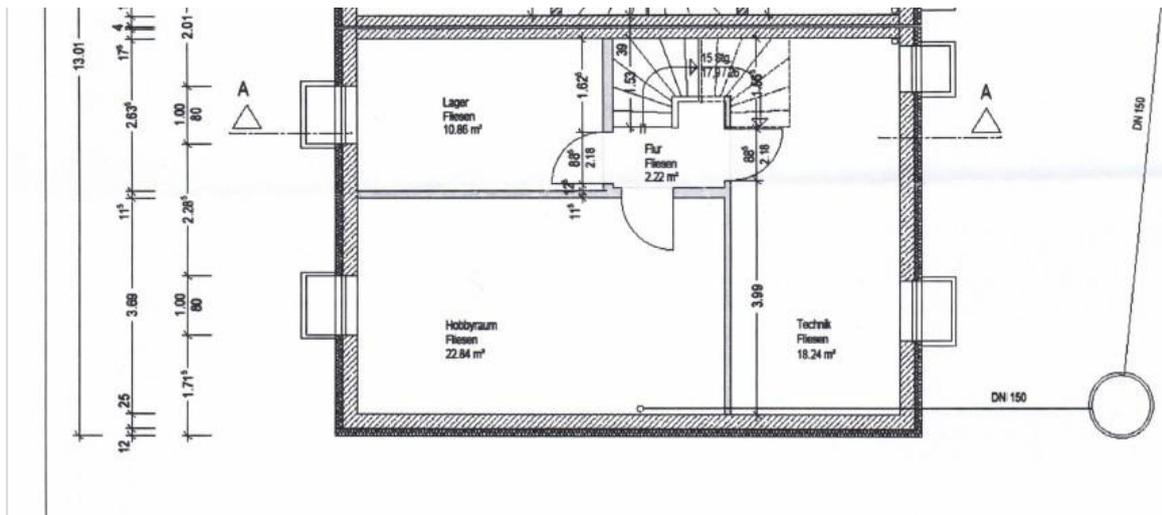


Garten

OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



WEITERE ANSICHTEN



Bad OG



Elternschlafzimmer



Bad DG



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Frontansicht

Noch Fragen

IHR ANSPRECHPARTNER



Rost Immobilienservice
Stefano Rost
Jeschkenstr.93
82538 Geretsried

Kontakt
Telefon: +49 178 13 16 318
Telefax: +49 8171 2381 467
E-Mail: mail@baugrundankauf.de

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch:
Landratsamt Bad Tölz
Professor-Max-Lange-Platz 1
83646 Bad Tölz

Umsatzsteuer-ID
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 204264788

Aufsichtsbehörde
Landratsamt Bad Tölz
Professor-Max-Lange-Platz 1
83646 Bad Tölz

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. Haftungsausschluss

Sämtliche in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, Produktabbildungen und Visualisierungen sind unverbindlich. Das Prospekt spiegelt den bei Drucklegung aktuellen Entwurfsstand wider.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der enthaltenen Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit fehlerhaften, unrichtigen oder unvollständigen Angaben sind ausgeschlossen.

Bei allen Haftungsbeschränkungen bleibt die Haftung des Herausgebers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie für sonstige Schäden, die auf einer mindestens grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Herausgebers oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen, unberührt.

Bei allen Grundrissen handelt es sich um Beispiele, die nicht maßstabsgetreu sind. Flächen sind ausschließlich mit Circa-Größen angegeben. Maßgeblich ist nur der jeweils beurkundete Kaufvertrag.

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und nur als Gestaltungsbeispiel zu verstehen.

2. Bildnachweis

Die Rechte der Objektfotos obliegen allein dem unter Ansprechpartner genannten Immobilienmakler.

3. Provisionspflicht

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Die Firma Rost Immobilienservice hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer, in gleicher Höhe, abgeschlossen.