

Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

# Denkmal sucht anspruchsvollen Single

Objektnummer: 24289018\_2



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.049.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 24289018_2                             |
| Wohnfläche   | ca. 122 m²                             |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 2.5                                    |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1900                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>30000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.049.000 EUR                                                                         |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2012                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 15 m²                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                 |

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergiebedarf            | 132.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.04.2031       | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuernng                 | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1900           |

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Die Immobilie



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,  
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,  
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

Blauen offenen  
Fenstern  
GIBEN SIE TILG

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Normdarlehensbetrag  
von 100.000 €

**3,54% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,46% p.a. gebundener Sollzins

| Zinssatz-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre              | 3,49% p.a.             | 3,59% p.a.               |
| 10 Jahre             | 3,46% p.a.             | 3,54% p.a.               |
| 30 Jahre             | 4,06% p.a.             | 4,15% p.a.               |

Stand per 01.04.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Grundrisse



Exposéplan, 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: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Ein erster Eindruck

Auf einer Anhöhe, in ruhiger, sehr begehrter Lage im idyllischen Isartal (oberhalb von Schäftlarn), befindet sich diese circa 122 m<sup>2</sup> 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 Eigentumswohnungen 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 m<sup>2</sup> 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. Eine der wohl schönsten und sonnigsten Wohnungen steht zum Verkauf. Sie verbindet auf circa 122 m<sup>2</sup> (ca. 107 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche plus ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse zu 1/2 gerechnet ca. 15 m<sup>2</sup>) plus circa 206 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Flur, von dem auch das Gäste-WC abgeht, gelangen Sie in den circa 22 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Ausstattung und Details

Art der Immobilie:

Historisches Baudenkmal (1907) auf ca. 4719 m<sup>2</sup>; Komplettsanierung 2012-2013

Heizung: Gas (Bodenheizung)

Wohnfläche: 122 m<sup>2</sup> (107 m<sup>2</sup> +15 m<sup>2</sup>)

Außenflächen: 30 m<sup>2</sup> Terrasse zu 1/2 gerechnet ca. 15 m<sup>2</sup> und circa 206 m<sup>2</sup> Wiese/Wald

Tiefgarage: 1 Platz

Aufzug: vorhanden

Pflege: Hausmeisterdienst

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Alles zum Standort

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 Abenteuerspielflächen 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.

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24289018\_2 - 82067 Gemeinde Schäftlarn - Ortsteil Zell – Schäftlarn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)