

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schäftlarn

### Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung

>>PROVISIONSFREI <<



Objekt-Nr. OM-450795

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.299.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinz Gürge (im Auftrag der Eigentümerin)

Adalbert-Stifter-Ring 9  
82067 Schäftlarn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	496,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	218,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im idyllischen Isartal!

Dieses charmante Familienidyll, in Ziegelbauweise im Jahr 2001 erbaut, bietet Ihnen die perfekte Mischung aus ländlichem Flair und der Nähe zur pulsierenden Stadt München. Die großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung (vermietet) befindet sich im ruhigen Ortsteil Zell der Gemeinde Schäftlarn, umgeben von Einfamilienhäusern und Feldern – ein wahrer Rückzugsort für Familien.

Auf drei Ebenen mit einer Wohnfläche von ca. 218 qm erwarten Sie sechs geräumige Zimmer und drei moderne Bäder. Die flexible Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Im Erdgeschoss finden Sie die einladende Wohnküche mit Zugang zum Garten und Terrasse – der perfekte Ort für gemütliche Familienessen und entspannte Abende. Eine praktische Speisekammer, eine Garderobe und ein Duschbad runden das Angebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss finden Sie einen großzügigen Wohnbereich mit gemütlichem Kaminofen und Dachterrasse, zwei Schlafzimmer und ein luxuriöses Bad mit Eckbadewanne und separater Dusche – perfekt zum Entspannen. Das ca. 40 qm große Wohnzimmer lässt sich flexibel gestalten und kann bei Bedarf in zwei Zimmer umgewandelt werden, sodass im Obergeschoss insgesamt drei Schlafzimmer möglich wären.

Im komplett beheizten Untergeschoss erwartet Sie ein beheizter Hobbyraum, reichlich Stauraum, eine Werkstatt, eine Waschküche und die Haustechnik.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 65 qm große Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Sie verfügt über einen großen Wohnraum mit Wintergarten, einen gemütlichen Schlafraum, ein Badezimmer, einen Vorratsraum und ist aktuell an die Mutter der Eigentümerin (87 Jahre) vermietet.

Der schön eingewachsene Garten mit großer Terrasse, Wintergarten und überdachtem Eingangsbereich bietet dank der perfekten Südwest-Ausrichtung viel Sonne.

Ein Carport mit Anschluss für E-Mobilität und zwei Außenstellplätze runden dieses behagliche Familiendomizil ab. Der Strom für die E-Mobilität und die Heizungsanlage/Warmwasserversorgung wird umweltfreundlich über die PV-Anlage unterstützt.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ein rundum gelungenes Wohnkonzept.

Lassen Sie sich von diesem wunderbaren Zuhause begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- Architektenhaus
- Einliegerwohnung (vermietet)
- Ziegelbauweise
- Carport mit E-Anschluß
- Kaminofen
- PV-Anlage
- Parkettböden
- Fliesenböden
- Terrasse

- Wintergarten

- Einbauküche

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

>> ES WERDEN NUR SERIÖSE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ADRESSE, EMAIL UND TEL.-NR. BEANTWORTET <<

## Lage

Das Isartal südlich von München ist einfach traumhaft!

Mit seinen barocken Kirchen und Klöstern, den idyllischen Seen, den urigen Gasthäusern und Biergärten und der Nähe zu den Alpen gehört es zu den schönsten Wohn- und Urlaubsgebieten Bayerns. Der Starnberger See ist nur ein Katzensprung entfernt und bietet jede Menge Freizeit- und Sportmöglichkeiten direkt vor der Haustür; wie zum Beispiel Tennis, Reiten, Joggen, Radfahren und sogar mehrere exquisite Golfplätze.

In dieser beliebten Wohngegend kann man das ruhige Leben im Grünen genießen und wird gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Die Infrastruktur ist perfekt entwickelt: In Schäftlarn, Baierbrunn, Starnberg und Wolfratshausen findet man sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen und alle Schulen (auch Waldorf-Kindergarten). Dazu gehören das Kloster Schäftlarn, das Rainer-Maria-Rilke-Gymnasium in Icking, die Grundschule Ebenhausen, das Gymnasium Eggenberg im St. Anna Colleg und die Munich International School in Starnberg (mit Schulbus). Auch für die Kleinen gibt es diverse Kitas und Kindergärten, alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Massivholztreppe

# Exposé - Galerie



Teich



Gartenhaus



Küche

# Exposé - Galerie



Große Glasfront im EG



Kaminofen



Blick von Balkon

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



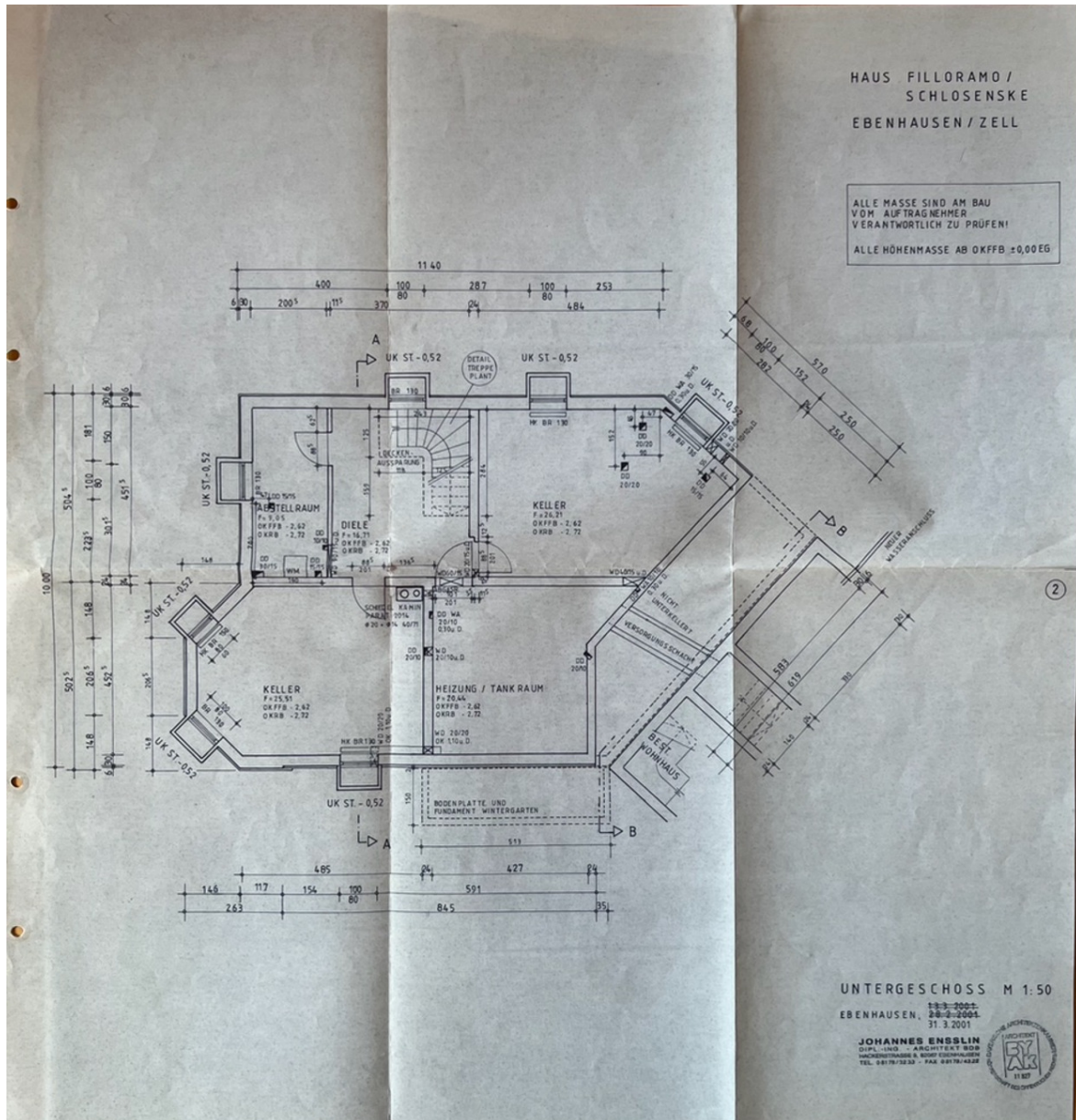
Moderne Heizung

# Exposé - Galerie

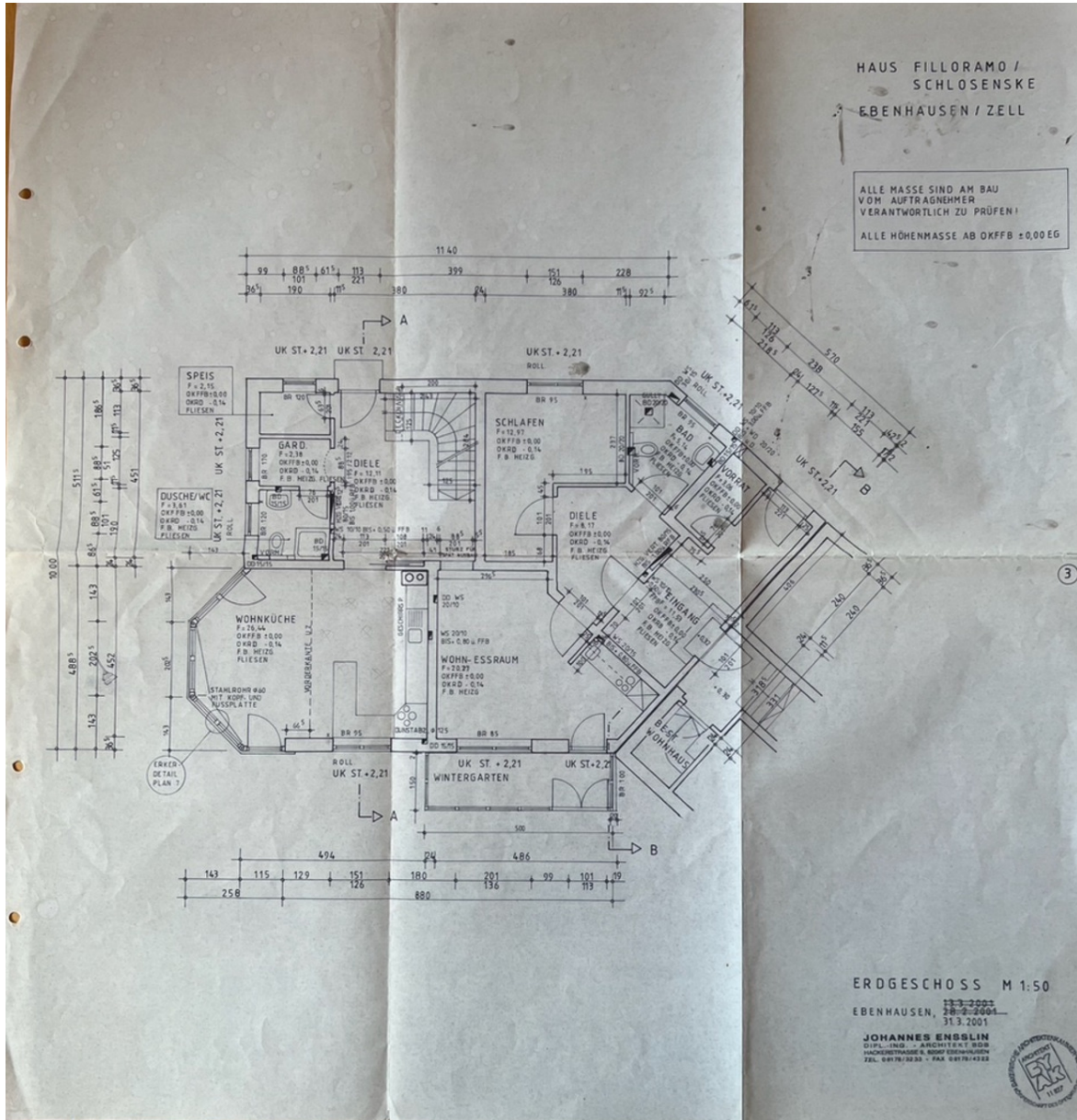


Hauseingang

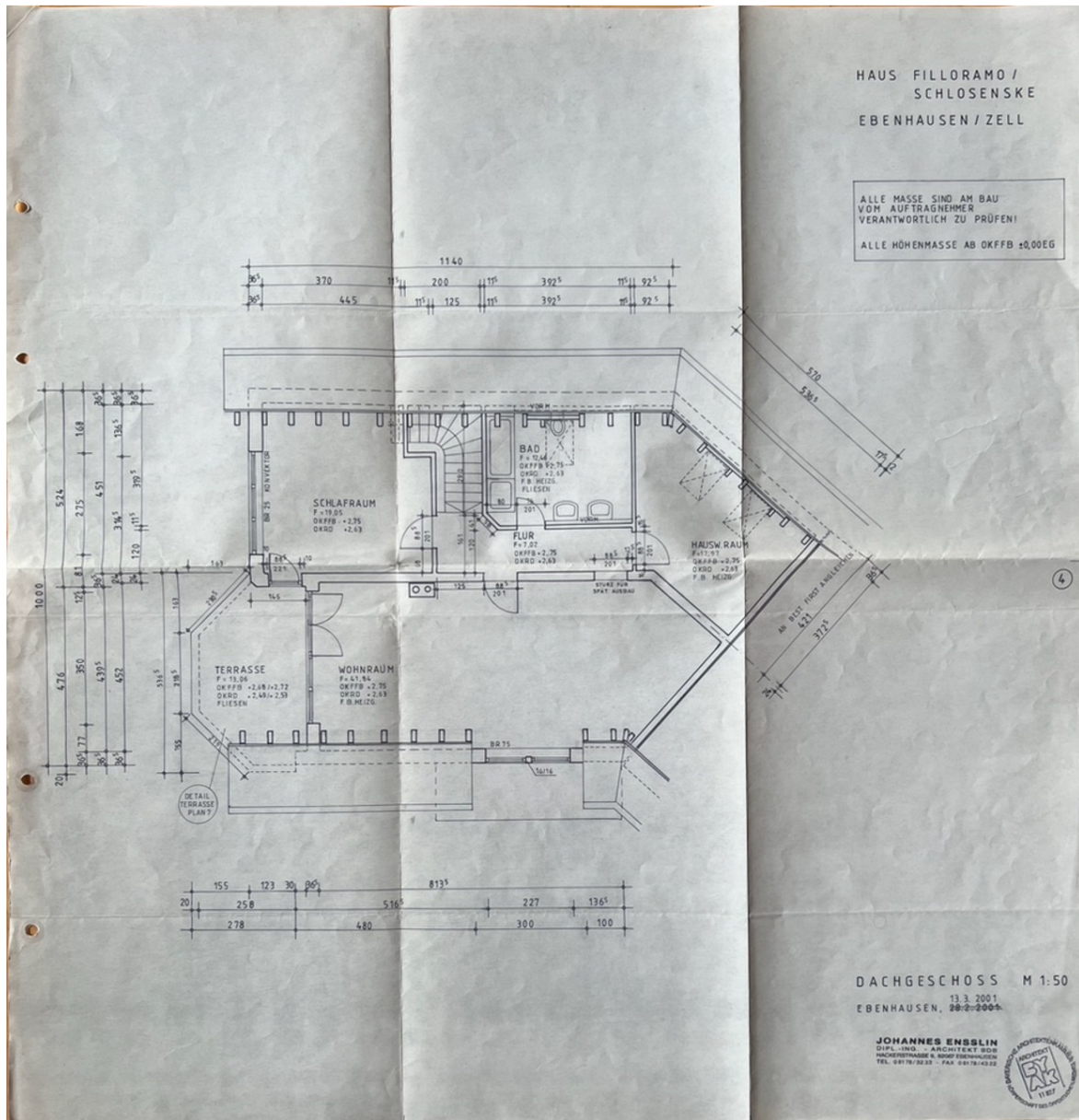
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis (Auszug)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

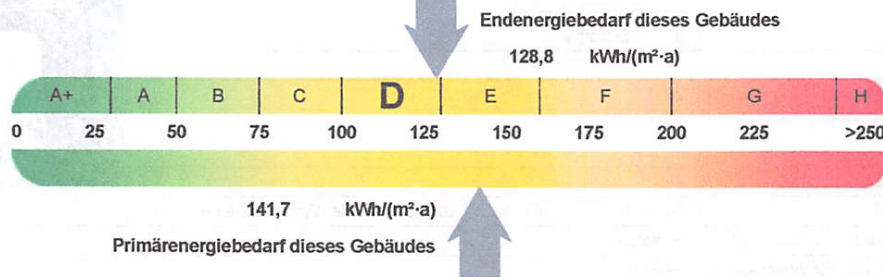
Registriernummer:

BY-2025-005730272

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 39,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 141,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 132,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>v</sub>'

Ist-Wert 0,61 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

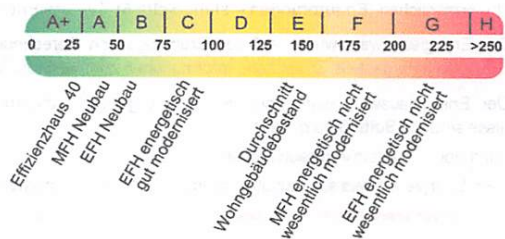
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Thermische Solaranlage	15,5 %	100 %	15,5 %
Summe <sup>8</sup>			15,5 %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>			
Art der erneuerbaren Energie			Anteil EE <sup>10</sup>
			%
			%
Summe <sup>8</sup>			%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf