



82069 Hohenschäftlarn

Ihr Wohnraum im Isartal: Exklusive Landhausvilla auf einem parkähnlichem Areal in Hohenschäftlarn



300 m²
Wohnfläche

984 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	300 m ²
Grundstücksfläche	984 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19%
-----------------	-----------------

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Exklusive Landhausvilla im Premiumsegment im Isartal

- Ausführung als ökologisch hochwertiger Holzrahmenbau mit Holzfaserdämmung
- Höchste Qualität garantiert durch die Nr. 1 im ökologischen Holzrahmenbau
- Verwendung regionaler Materialien ohne Einsatz von Bauchemie
- Natürliche Perfektion und Nachhaltigkeit
- Sonnige Terrasse mit großem, parkähnlichen Garten
- Schlüsselfertiger Erwerb / mögliche Fertigstellung im Sommer 2027
- Grundstück mit ca. 984 m² Fläche / Option: Vergrößerung auf ca. 1.36 m²
- Wohnfläche ca. 280 m² (inklusive hälftiger Hobby/SPA/Fitness- und Balkonflächen)
- 5 Zimmer / 3-4 Schlafzimmer möglich
- 3 Badezimmer plus Gäste-WC
- Exklusiver wohnraumähnlich ausgebauter Bereich im Souterrain
- Einliegerbereich mit Badezimmer und separatem Zugang denkbar
- Option: SPA-Bereich mit Sauna und Wellness-Dusche im Souterrain
- Niedrigenergie- & KfW-Effizienzhaus 40 / A+ 15,9 kWh/(m².a)

Auf Wunsch kann folgende Ausstattung für Sie umgesetzt werden

- Moderner Holzkaminofen
- Maßgefertigter Einbauschränk im Eingangsbereich
- Hochwertige Schreinerereinbauküche mit Miele-Markengeräten / BORA Dunstabzug
- Duravit Cape Cot Becken auf geöltem Eichenholzwaschtisch
- Waschtischunterbauten aus Eichenholz mit geölter Oberfläche
- Massivholztreppe aus Eichen- oder Eschenholz / Handlauf im gleichem Holz gefertigt
- Busch-Jäger-Free@Home-Steuerung für Raumtemperatur und die Textilscreen-Anlagen
- Designer-Einbaustrahler von Nobile im Rahmen des Lichtplanungskonzeptes

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Hobbyraum im Souterrain für Fitness / Gäste / Homeoffice
- Sonderwunsch: SPA-Bereich mit Sauna und Wellness-Dusche im Souterrain
- Komfortable Doppelgarage plus Außenstellplatz
- Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Moderne Luft-Wärmepumpe
- Pufferspeicher und Photovoltaik-Anlage
- Frischwasserstation, Lüftungsanlage



Beschreibung

In begehrter Bestlage von Schäftlarn/Hohenschäftlarn präsentieren wir Ihnen in exklusiver Beauftragung eine seltene Gelegenheit: Die Symbiose aus modernster Architektur, ökologischer Nachhaltigkeit und absoluter Privatsphäre.

Auf einem ca. 984 m² großen Grundstück entsteht eine repräsentative Landhausvilla, die höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Wohnkomfort gerecht wird. Das weitläufige Areal bietet Ihnen einen geschützten Rückzugsort inmitten traumhafter Natur – ein Refugium, das Ruhe und Exklusivität perfekt vereint.

Optional stehen zwei weitere Grundstücke mit ca. 1.487 m² und ca. 1.936 m² zur Verfügung, ebenfalls zur Errichtung einer exklusiven Landhausvilla

Architektur & Individualität

Dieses Projekt ist kein Haus von der Stange, sondern ein architektonisches Statement. Ein renommiertes Architekten-Team begleitet Sie bei der Realisierung Ihres persönlichen Juwels. Dank des Bebauungsplans mit zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Grundfläche von ca. 160 m² genießen Sie maximale Freiheit bei der Grundrissgestaltung.

- Maßgeschneidertes Wohnen: Die finale Wohnfläche wird exakt nach Ihren Bedürfnissen definiert.
- Wellness-Option: Verwandeln Sie Ihr Untergeschoss in eine private Oase mit optionalem SPA-Bereich, Sauna und Wellness-Lounge.
- Bauweise: Die Umsetzung erfolgt durch die Nummer 1 für ästhetischen und ökologischen Holzrahmenbau im Oberland. Hier trifft Handwerkskunst auf High-End-Design.

Nachhaltigkeit & Wohngesundheit

Die Villa setzt Maßstäbe in Sachen Energieeffizienz und Ökologie. Der Fokus auf den natürlichen Baustoff Holz garantiert nicht nur eine hervorragende CO₂-Bilanz, sondern auch ein unvergleichliches Raum- und Wohlfühlklima.

- Modernste Technik: Ein Luft-Wärmepumpensystem mit Pufferspeicher sorgt für effiziente Wärme.
- Energieautarkie: Die integrierte PV-Anlage unterstützt ein umweltbewusstes und zukunftsicheres Energiekonzept.
- Wohlbefinden: Natürliche Materialien sorgen für ein gesundes Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.

Lage

Top-Lage in Hohenschäftlarn: Lebensqualität trifft Stadtnähe

Dieses Baugrundstück vereint das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe und Naturnähe des bayerischen Alpenvorlands und die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt München. In einer gewachsenen, familienfreundlichen Nachbarschaft gelegen, bietet das Objekt eine ideale Basis für Ihr individuelles Neubauprojekt.

Erstklassige Anbindung

ÖPNV: Die S-Bahn-Station „Hohenschäftlarn“ (S7) ist fußläufig oder schnell mit dem Rad erreichbar. In ca. 30 Minuten gelangen Sie stressfrei ins Münchner Zentrum.

PKW: Über die A95 und die B11 ist die Münchner Stadtgrenze in nur etwa 20 Minuten erreichbar. Auch der Starnberger See liegt nur eine kurze Fahrt entfernt.

Infrastruktur & Familie

Hohenschäftlarn verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Banken, Apotheken und gemütliche Cafés – befinden sich direkt im Ort. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten, einer Grundschule sowie dem renommierten Klosterschule Schäftlarn in unmittelbarer Nähe.



Freizeitwert vor der Haustür

Der Freizeitwert ist herausragend: Das nahegelegene Isartal bietet weitläufige Wege zum Wandern und Radfahren. Der Klosterberggarten Schäftlarn sowie zahlreiche Sport- und Reitmöglichkeiten in der Umgebung unterstreichen den hohen Erholungsfaktor dieser begehrten Wohnlage.

Fazit: Ein wertstabilen Investment in einer der gefragtesten Gemeinden im Münchner Süden – perfekt für alle, die bayerische Idylle suchen, ohne auf urbane Vorzüge zu verzichten.



