

Wolfratshausen

Charmantes Wohnen unterm Dach der Flößerstadt

*Objektnummer: 25289011***Neuvorstellung**www.von-poll.com**KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25289011
Wohnfläche	ca. 82 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Miete)

Kaufpreis	460.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m ²
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	07.05.2027	Endenergieverbrauch	123.40 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

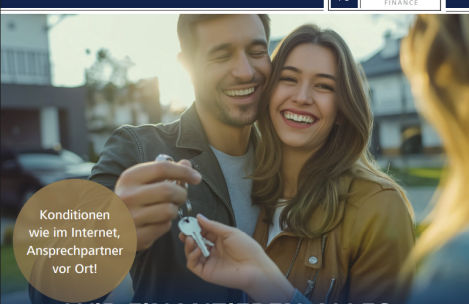
Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

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.



AKTUELLE ZINSEN
bei einem Kreditschuldensumme von 250.000 €

3,37% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsschuldung
3,29% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.	3,31% p.a.
10 Jahre	3,29% p.a.	3,37% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,97% p.a.

Stand per 02.06.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Grundrisse



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: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Ein erster Eindruck

Hier, wo sich die Loisach durch das malerische Stadtbild schlängelt und das Alpenvorland in greifbarer Nähe ist, liegt Ihr neues Zuhause, eine stilvolle Dachgeschosswohnung, die durch ihre Großzügigkeit, helle Atmosphäre und die besondere Lage in der traditionsreichen Flößerstadt Wolfratshausen besticht.

In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1989, das 2001 umfassend modernisiert wurde, erwartet Sie ein Wohngefühl, das Geborgenheit, Qualität und den Zauber des Südens vereint.

Mit drei optimal geschnittenen Zimmern bietet diese Wohnung genug Raum für Paare, kleine Familien oder Menschen, die das Besondere suchen. Die zwei separaten Schlafzimmer laden zum Rückzug ein – ob als Schlafraum, Homeoffice oder Gästezimmer, Sie gestalten Ihre Wohlfühloase ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung: Offen, lichtdurchflutet und mit Blick ins Grüne. Ein Ort für gesellige Stunden, ruhige Abende und alles dazwischen. Die großen Fenster lassen das Tageslicht in vollen Zügen hereinströmen und eröffnen Ihnen einen weiten Blick über die Dächer der Stadt bis hin zur umgebenden Natur. Hier spürt man: Das Leben spielt sich nicht nur in den vier Wänden ab, sondern auch darüber hinaus.

Die Küche ist praktisch und gut durchdacht. Sie bietet Raum für kulinarische Ideen. Das Badezimmer zeigt sich klassisch-schlicht und punktet mit zeitloser Ausstattung und Badewanne. Alles ist in gepflegtem Zustand und kontinuierlich instand gehalten. Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Ein separater Abstellraum im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum, für alles, was Sie nicht täglich brauchen, aber gut verstaut wissen möchten.

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Alles zum Standort

Wolfratshausen ist weit mehr als ein malerischer Ort. Es ist ein Lebensgefühl. Bekannt als „die Flößerstadt“, bewahrt sie liebevoll ihre Wurzeln und verbindet Tradition mit den Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Charmante Cafés, regionale Märkte, ein vielseitiges Kulturangebot und die hervorragende Anbindung nach München machen Wolfratshausen zu einem der begehrtesten Wohnorte südlich der Landeshauptstadt.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die sich durch eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Miteinander auszeichnet. Hier genießen Sie entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe und bieten eine komfortable Infrastruktur für den Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Wolfratshausen ist fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar und ermöglicht mit der S7 eine direkte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A95 und der B11, die schnelle Verbindungen in Richtung München, Garmisch-Partenkirchen und das bayerische Voralpenland bieten.

Für Erholung und Freizeit ist ebenfalls bestens gesorgt. Spaziergänge entlang der Loisach, ausgedehnte Radtouren und Ausflüge an den nur wenige Kilometer entfernten Starnberger See lassen sich hier ideal mit dem Alltag verbinden. Wolfratshausen vereint Historie, Naturverbundenheit und modernen Lebenskomfort auf ganz besondere Weise – ein Ort, der nicht nur begeistert, sondern auch ein Zuhause schafft.

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com