

Wolfratshausen

Zeitlos wohnen – Barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Stil und Substanz

CODE DU BIEN: 25289015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 773.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25289015
Surface habitable	ca. 97 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2020
Place de stationnement	2 x Duplex, 23500 EUR (Location)

Prix d'achat	773.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	32.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



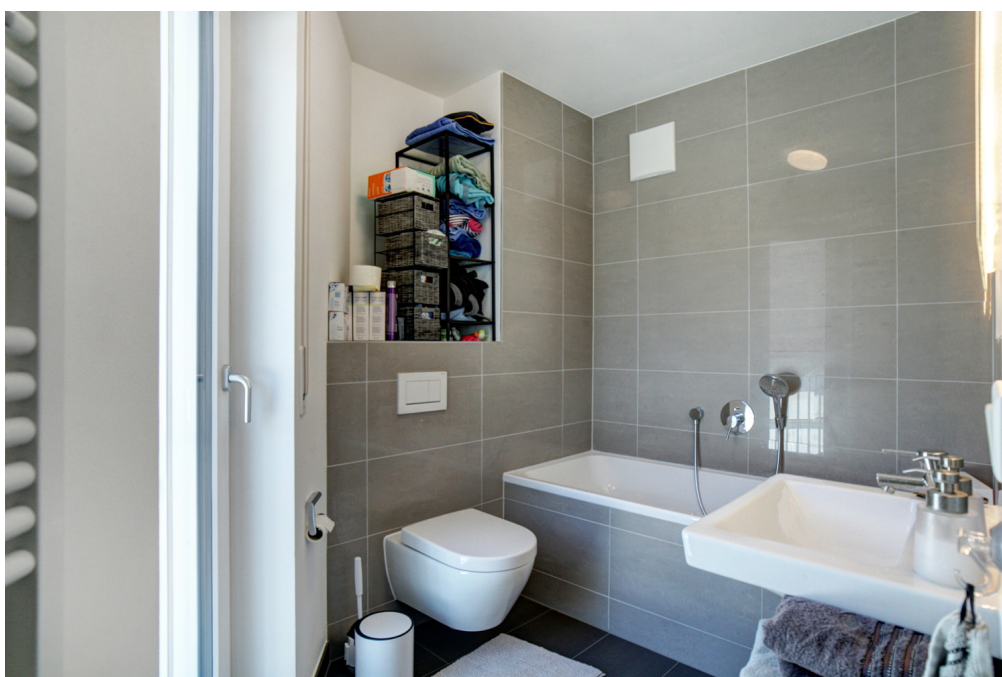
CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

La propriété

VP VON POLL FINANCE

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 Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung 3,48% p.a. gebundener Sollzins

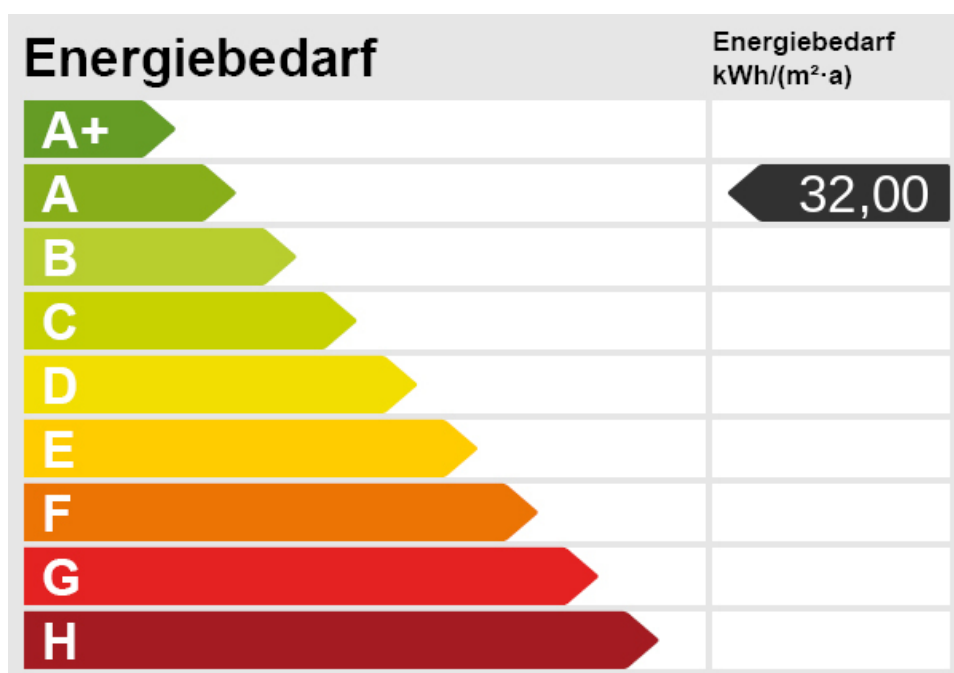
	Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.	
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.	
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.	

Stand per 05.08.2025

Blauwe pflichten
Finanz-Kunden

GRÜNKONT FREE

www.von-poll-finance.com



CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

Une première impression

Zum Verkauf steht eine exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2020, die sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Auf rund 97m² erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer – ein Zuhause mit modernen Details und hochwertiger Ausstattung, ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines modernen Wohnkomplexes mit klarer Architektur. Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Etage. Der einladende Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und zentraler Kücheninsel vermittelt zeitgemäßes Wohngefühl und bietet viel Raum für Geselligkeit und Alltag. Von hier führt der Weg auf einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und sich ideal für entspannte Stunden eignet.

Die Wohnküche ist mit hochwertigen Geräten und stilvollen Einbauten ausgestattet und wird durch einen angrenzenden Abstellraum ergänzt, der sich ideal als Vorratskammer nutzen lässt.

Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Raum für persönliche Wohnideen, während das zweite Zimmer flexibel nutzbar ist – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Beide Räume sind hell und freundlich gestaltet und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, einer komfortablen Badewanne und einer separaten Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Komfort im Alltag.

Zum Angebot gehören zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze (47.000€) sowie eine hochwertige Einbauküche und Inventar (Ablöse 60.000€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 820.000€ (Wohnung 713.000€ zzgl. Stellplätze und Ablöse).

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreicht.

Ein Zuhause, das modernes Design mit hoher Lebensqualität verbindet – eine Gelegenheit, die man nicht oft findet.

CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

Tout sur l'emplacement

Wolfratshausen verbindet städtische Infrastruktur mit dem besonderen Charme des bayerischen Oberlands. Eingebettet zwischen Isar und Loisach genießen Bewohner hier die Nähe zur Natur und profitieren gleichzeitig von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Die Immobilie liegt zentral in einem gewachsenen Wohnumfeld. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Dienstleister sind schnell erreicht. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die historische Altstadt mit ihren kleinen Läden und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Wolfratshausen (Linie S7) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie bequem und direkt nach München. Auch die Autobahn A95 ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach München oder Garmisch-Partenkirchen.

Gleichzeitig liegt die Natur direkt vor der Haustür. Spazierwege entlang der Loisach und zahlreiche Radstrecken sorgen für vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Zentral wohnen und trotzdem naturnah leben – diese Kombination macht Wolfratshausen so besonders.

CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2030.

Endenergiebedarf beträgt 32.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com