Wolfratshausen

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Wolfratshausen

??????? ????????: C2520006

???? ??????: 895.000 EUR • ?????????: ca. 330 m^2 • ?????? ???: 916 m^2

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

?? ??? ?????

??????? ????????	C2520006
?????????	ca. 330 m²
???? ??????????	1850

???? ??????	895.000 EUR
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
???????? ??????	ca. 474 m²
??????? ??????????	??????
??????????? ?????	ca. 474 m²
??????	?????

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.11.2027
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	72.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1870

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

?? ???????

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

?? ???????

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

?? ???????

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

?? ???????

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

?? ???????

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

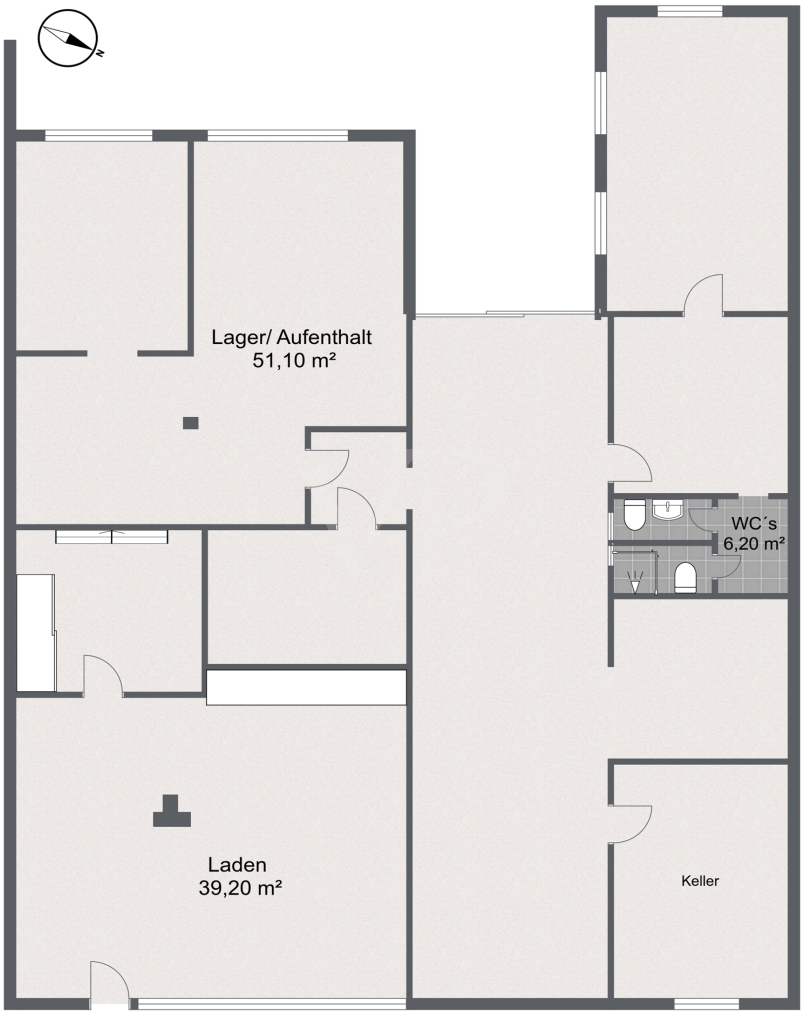
?? ???????

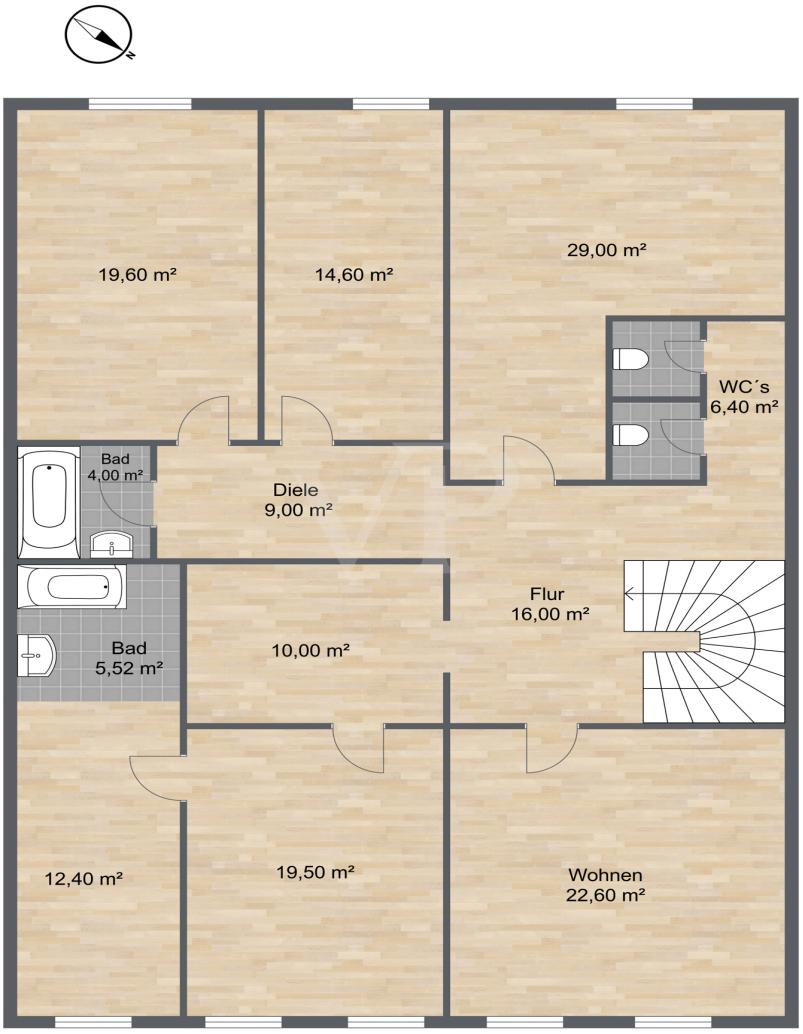
??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

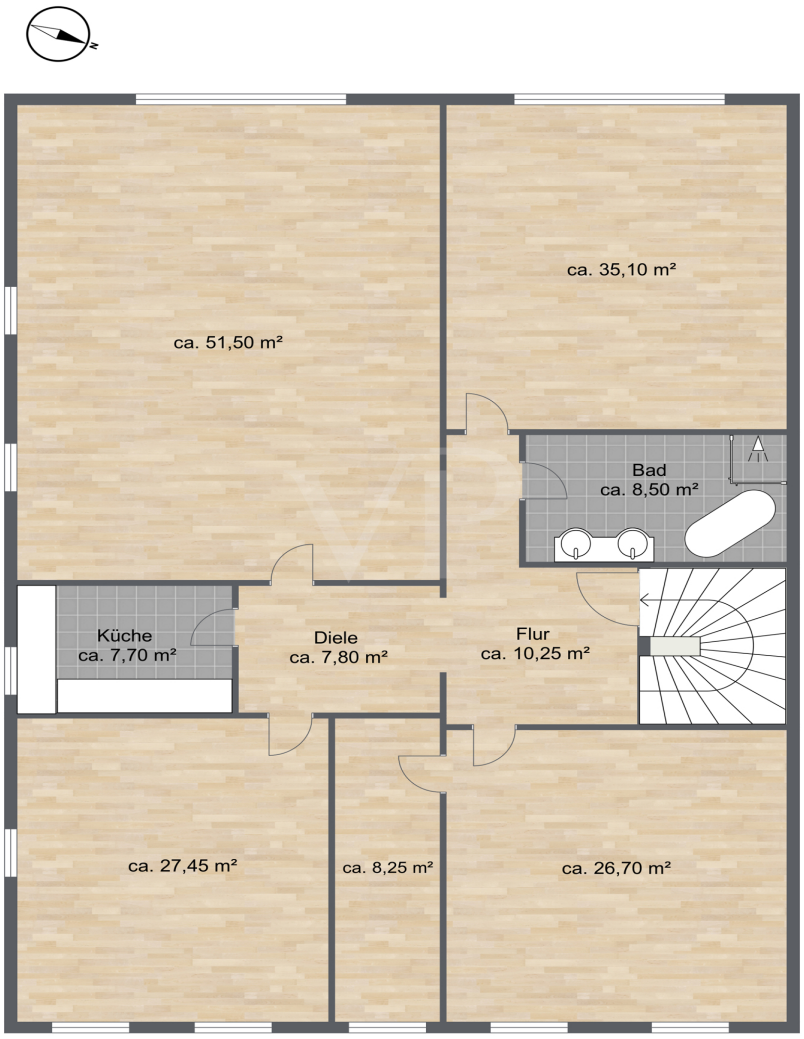
?? ???????

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

??????




19,60 m²
14,60 m²
29,00 m²
WC´s
6,40 m²
Bad
4,00 m²
Diele
9,00 m²
Flur
16,00 m²
Bad
5,52 m²
10,00 m²
12,40 m²
19,50 m²
Wohnen
22,60 m²


ca. 51,50 m²
ca. 35,10 m²
Bad
ca. 8,50 m²
Küche
ca. 7,70 m²
Diele
ca. 7,80 m²
Flur
ca. 10,25 m²
ca. 27,45 m²
ca. 8,25 m²
ca. 26,70 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

??? ????? ????????

Dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1850 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 916?m² in zentraler Lage von Wolfratshausen. Die unter Ensembleschutz stehende Fassade betont den historischen Charakter des Gebäudes und fügt sich harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein. Insgesamt umfasst die Liegenschaft eine Fläche von rund 474?m², davon entfallen ca. 330?m² auf Wohnflächen und etwa 144?m² auf Gewerbe- und Lagerflächen.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige Fensterfront zur Straße und ist derzeit vermietet. Angrenzend stehen Lagerflächen mit separatem Zugang sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung. Ein weiteres kleineres Lager mit ca. 19?m² Fläche ist separat vermietet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen. Die erste Einheit mit Blick zur Marktstraße verfügt über ca. 75?m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die zweite Wohnung auf der Gartenseite bietet rund 78?m² Wohnfläche mit zwei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer sowie einer Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Das zweite Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohneinheit mit ca. 175?m² Wohnfläche. Diese umfasst fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Gartennutzung und eine separat vermietete Garage.

Die Immobilie ist vollständig vermietet. Die monatlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf insgesamt ca. 3.420?Euro zuzüglich Nebenkosten sowie Einnahmen aus der Garage.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden regelmäßig Modernisierungen durchgeführt. Im Jahr 1972 erfolgten die Erneuerung des Treppenhauses, des zweiten Obergeschosses sowie des Daches. Zudem wurden die Bäder im ersten Obergeschoss saniert. Im Jahr 1990 wurde das Badezimmer im zweiten Obergeschoss modernisiert, und 2003 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert.

Die hervorragende Innenstadtlage ermöglicht es, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie den S-Bahnhof mit direkter Anbindung nach München bequem zu Fuß zu erreichen. Die gelungene Verbindung aus historischem Charme, attraktiven Mieteinnahmen und erstklassiger Lage macht dieses Objekt zu einer besonderen

Investitionsgelegenheit.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung!

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

????????????? ??? ???????

HIGHLIGHTS
* Zentrale Lage in Wolfratshausen
* Fassade steht unter Ensembleschutz
* Ca. 474?m² Gesamtfläche, davon ca. 330?m² Wohnen
* Voll vermietet mit ca. 41.000?Euro Nettomiete/Jahr
* Laufend modernisiert (Heizung, Dach, Bäder)

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

??? ??? ??? ??????????

Die Stadt Wolfratshausen blickt auf eine über tausendjährige Geschichte zurück – ihre Wurzeln reichen bis ins Jahr 1003. Die charmante Altstadt, etwa 30 Kilometer südlich von München gelegen, lädt mit ihrem besonderen Flair zum Bummeln ein. Einen spannenden Einblick in die Stadtgeschichte bietet das Heimatmuseum Wolfratshausen.

Auch die Region rund um Wolfratshausen hat viel zu bieten: Bad Tölz, rund 38 Kilometer von München entfernt, begeistert Besucher mit seiner historischen Marktstraße. Geretsried, die dritte größere Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, liegt etwa 35 Kilometer von München entfernt und existiert in ihren heutigen Grenzen erst seit 1978.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen in der Region ebenfalls auf ihre Kosten: Die Seen Kochelsee und Walchensee sowie die Flüsse Isar und Loisach bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Sport.

Demographische Daten:

Einwohnerzahl Wolfratshausen: ca. 19.658 (Stand: Dezember 2024)

Einwohnerzahl Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: ca. 130.000 (Stand 2024)

Kaufkraft pro Einwohner (Landkreis): 31.940 € (2024)

Kaufkraftindex (Landkreis): 114,9

Arbeitslosenquote (Landkreis): 2,4 % (Stand Dezember 2024)

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Wolfratshausen: ca. 1 km
Fernbahnhof (z. B. München Hbf): ca. 37 km
Flughafen München: ca. 70,2 km
Landesgrenze Österreich: ca. 129 km

Autobahnen:

A8: ca. 24 km

A99: ca. 30 km
A96: ca. 30 km

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

????? ???????????

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München
Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com