

Wolfratshausen

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Wolfratshausen

CODICE OGGETTO: C2520006



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 916 m²

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	C2520006	Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Superficie netta	ca. 330 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Anno di costruzione	1850	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		Superficie commerciale	ca. 455 m ²
		Stato dell'immobile	Curato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 455 m ²
		Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.11.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	72.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1870

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



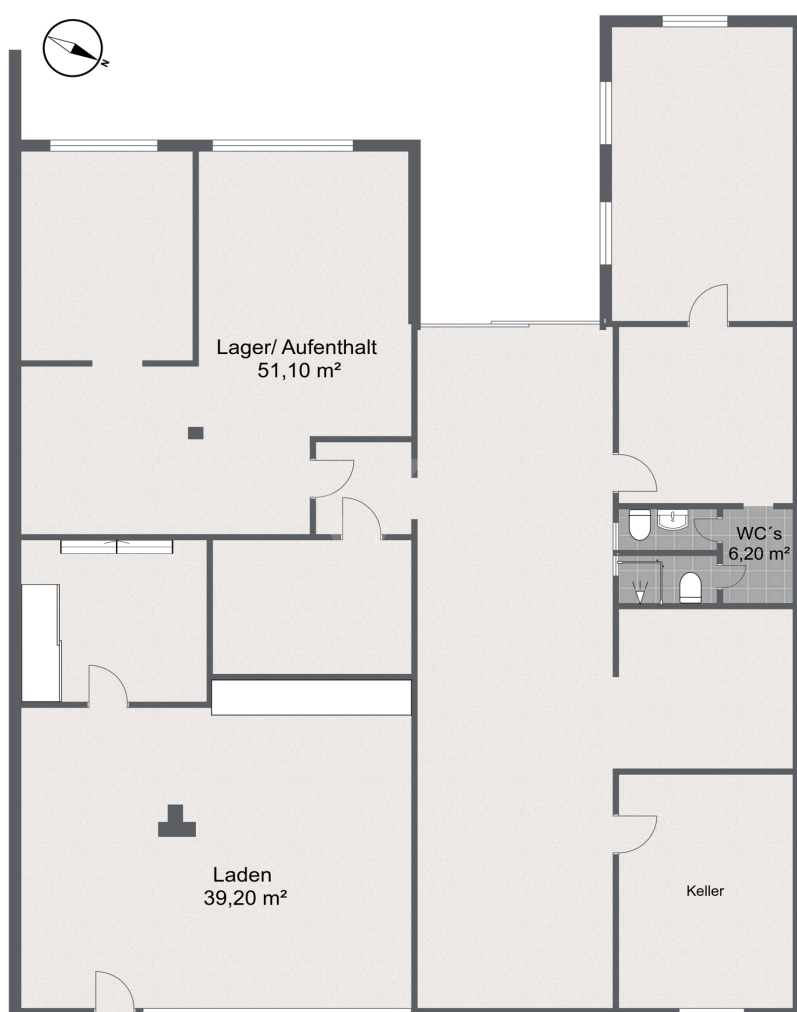
CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

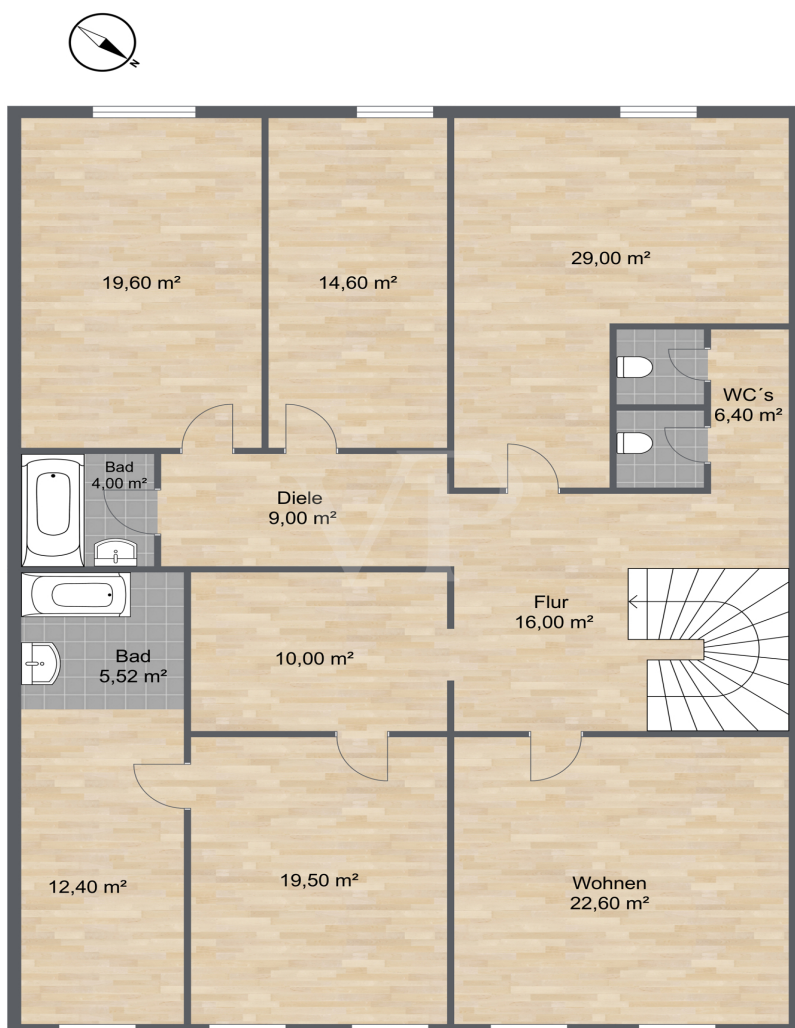
La proprietà

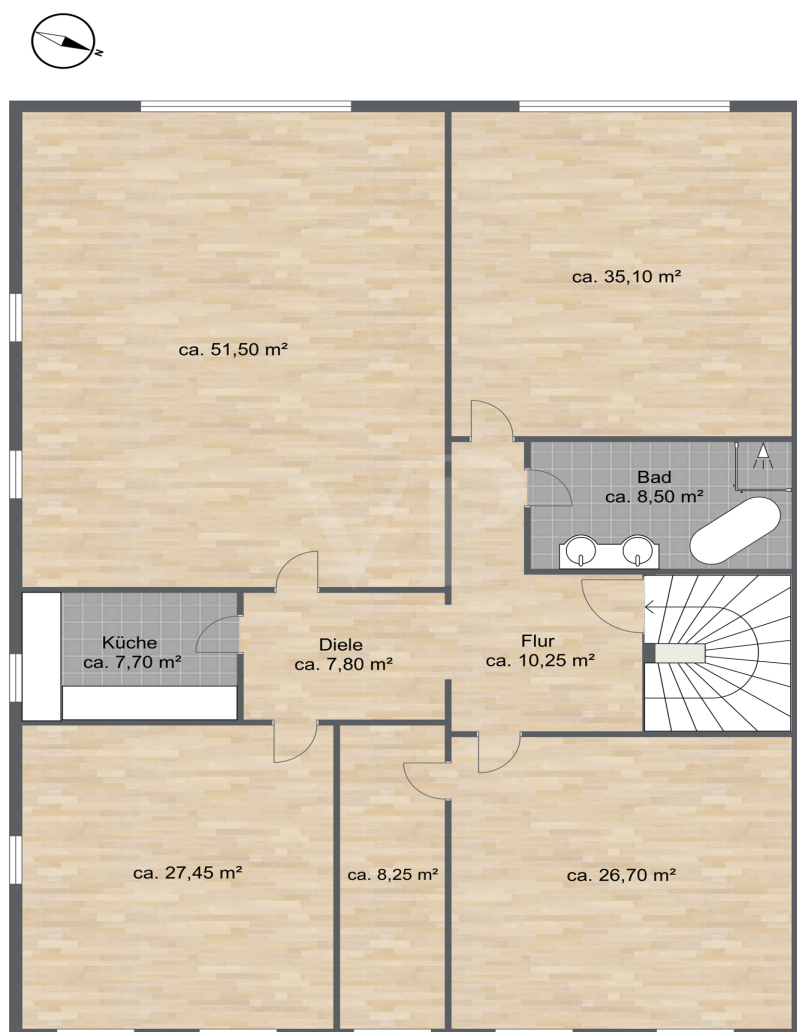


CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Una prima impressione

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

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Fensterfront zur Straße hin und ist vermietet. Direkt angeschlossen sind Lagerflächen mit separatem Zugang und einem zusätzlichen WC. Ein weiteres, kleineres Lager mit etwa 19?m² Fläche wird separat vermietet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen. Die erste Wohnung mit Blick zur Marktstraße umfasst etwa 75?m² Wohnfläche und verfügt über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die zweite Wohnung auf der Gartenseite bietet rund 78?m² Wohnfläche, zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Dachterrasse mit Ausblick ins Grüne. Im zweiten Obergeschoss erstreckt sich eine großzügige Wohneinheit mit etwa 175?m² Wohnfläche. Sie umfasst fünf Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie eine Gartennutzung und eine separat vermietete Garage.

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

In den vergangenen Jahrzehnten wurden regelmäßig Modernisierungen durchgeführt. Im Jahr 1972 wurden das Treppenhaus, das zweite Obergeschoss sowie das Dach erneuert. Zudem erfolgte die Sanierung der Bäder im ersten Obergeschoss. Im Jahr 1990 wurde das Badezimmer im zweiten Obergeschoss modernisiert, und 2003 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut.

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 Kombination aus historischem Charme, attraktiven Mieteinnahmen und zentraler Lage macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit.

Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung!

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Dettagli dei servizi

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)

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Tutto sulla posizione

Die Stadtgeschichte Wolfratshausens reicht bis in das Jahr 1003 zurück. Die schöne Altstadt, etwa 40 Kilometer von München entfernt, besticht durch ihren ganz eigenen Charme, ein Besuch im Heimatmuseum Wolfratshausen gibt über dessen Entstehung Aufschluss. Auch Bad Tölz, etwa 54 Kilometer entfernt von München, ist sehenswert aufgrund seiner Marktstraße. Die dritte Stadt des Landkreises ist das etwa 35 Kilometer entfernte Geretsried, das es in seinen heutigen Grenzen erst seit 1978 gibt. Die Seen Kochelsee, Walchensee sowie die Flüsse Isar und Loisach bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

Demographische Zahlen

Einwohnerzahl Wolfratshausen: ca. 20.00 (Stand 2023)

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

Kaufkraftindex Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: Kaufkraft 2024 pro Einwohner in € 31.940

Kaufkraftindex von 114,9

Arbeitslosenquote Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: 2,4 % (Stand Dezember 2024)

Infrastruktur

Fernbahnhof = 73,7 km

Flughafen München = 70,2 km

Landesgrenze Österreich = ca. 129 km

A8 = ca. 45 km

A99 = ca. 42,3 km

A96 = ca. 37 km

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0

E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com