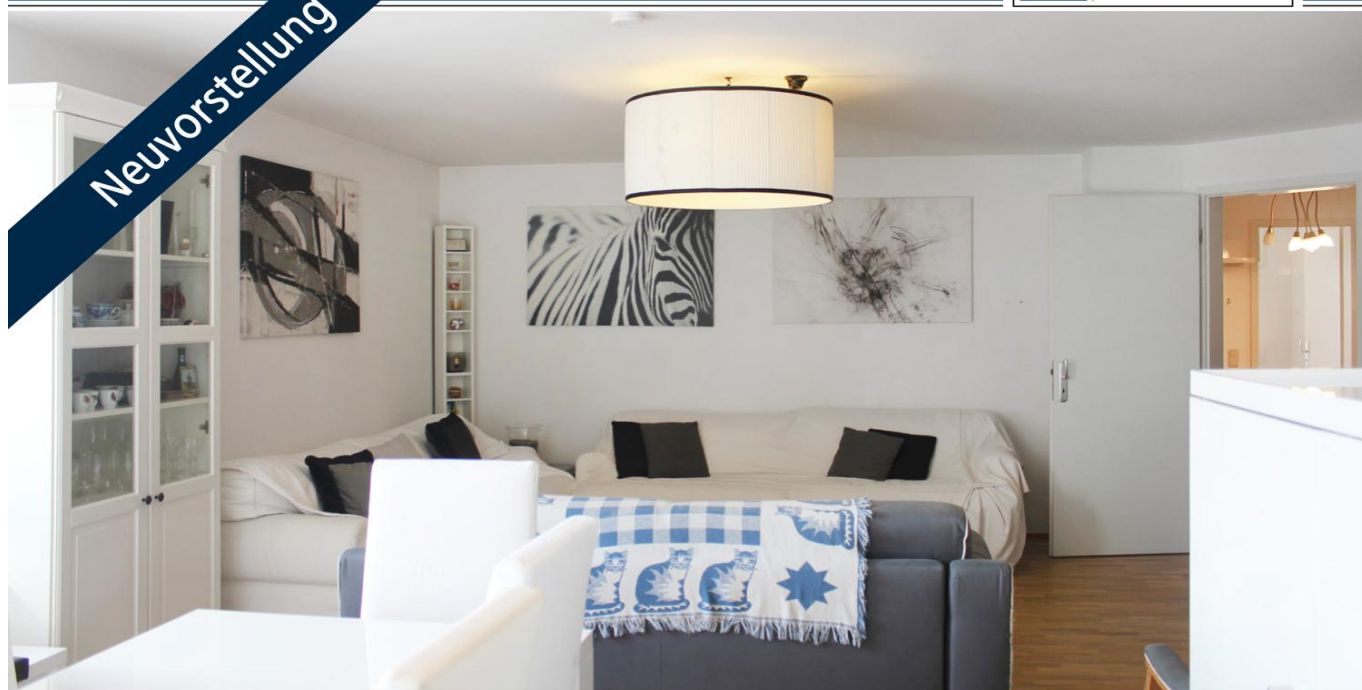


Wolfratshausen

Moderne Etagenwohnung in der Flößerstadt Wolfratshausen

CODE DU BIEN: 25289012

Neuvorstellung

www.von-poll.com**PRIX D'ACHAT: 541.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102 m² • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

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

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25289012
Surface habitable	ca. 102 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 19900 EUR (Vente)

Prix d'achat	541.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 6 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	101.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.12.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



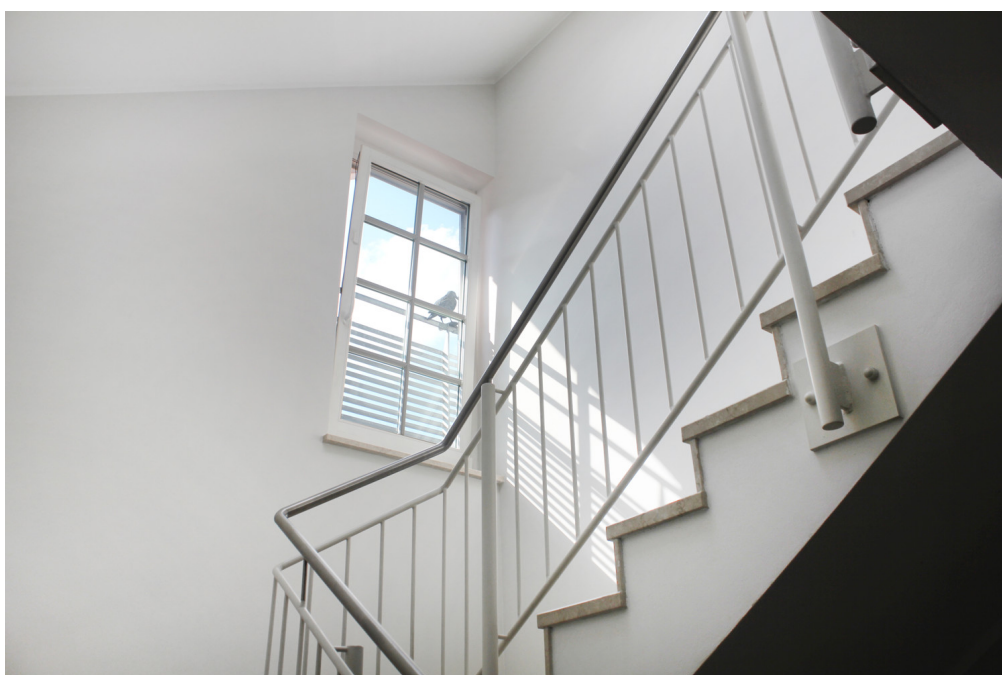
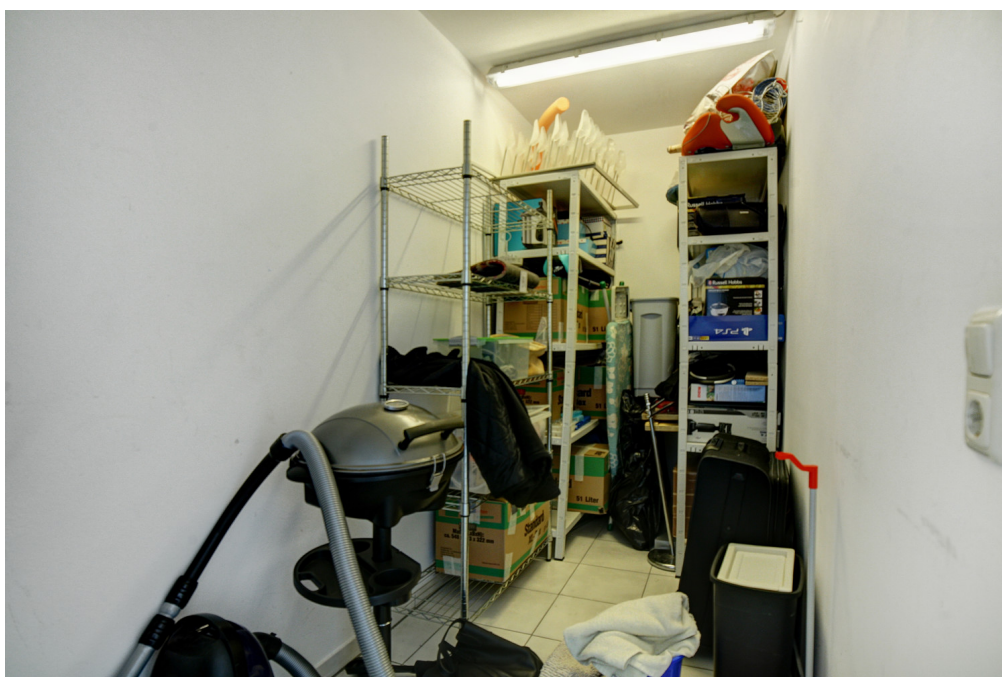
CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25289012 - 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.

Finanzierungsberatung
Bank Kette

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettosachkreditbetrag
von 250.000 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,39% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Plans d'étage



VON POLL
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Une première impression

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene Etagenwohnung in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage. Das Gebäude umfasst nur drei Stockwerke und garantiert so eine ruhige, private Wohnatmosphäre, ideal für alle, die Wert auf ein entspanntes Zuhause legen. Bei Föhnlage genießen Sie von der Wohnung aus einen beeindruckenden Fernblick bis zu den Alpen, ein seltener Luxus, der immer wieder aufs Neue begeistert.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fensterfronten lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der Parkettboden in Verbindung mit der Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und eine elegante Wohnästhetik. Ob Familienleben oder Rückzugsort, die Raumaufteilung lässt sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten. Von hier aus gelangen Sie auf den geräumigen Balkon der Platz bietet für entspannte Stunden, ob beim morgendlichen Kaffee, einem Glas Wein am Abend oder mit lieben Gästen. Bei klarer Sicht mit Blick bis zu den Alpen, wird dieser Außenbereich schnell zum Lieblingsort.

Neben dem zentralen Wohnbereich verfügt die Wohnung über drei weitere, großzügige Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen, ideal für Paare mit Platzbedarf oder Familien.

Die separate Küche ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Wohnbereich aus zugänglich, ein echtes Plus im Alltag. Ausgestattet mit einer modernen Einbauküche und hochwertigen Geräten, verbindet sie Funktionalität mit Stil. Hier wird Kochen zum genussvollen Teil des Tages, ob allein oder in Gesellschaft.

Die Wohnung verfügt über zwei voll ausgestattete Bäder: ein Bad mit Wanne sowie ein separates Duschbad. Beide Räume bieten Tageslicht durch Fenster und sind modern und funktional gestaltet. Das Wannenbad verfügt zusätzlich über eine Handtuchtherme und einen Waschmaschinenanschluss.

Ein integrierter Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft Ordnung und Platz für alles, was nicht täglich benötigt wird, vom Staubsauger bis zur Vorratshaltung. Zusätzlich steht ein eigenes, großes Kellerabteil zur Verfügung.

Zusätzlich haben Sie im Treppenhaus ebenso einen Abstellraum, der abgeschlossen ist. Abgerundet wird das Angebot der Wohnung durch einen Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher und bequem unterbringt. Ein Fahrradkeller steht allen Bewohnern zur Verfügung und macht die Wohnung besonders attraktiv für Radfahrer und Menschen, die

im Alltag gerne mobil bleiben.

Die Wohnlage überzeugt mit kurzen Wegen: Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Ob als Familie, Paar oder anspruchsvolles Einzelhaushalt, diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer Lage, die echte Lebensqualität verspricht.

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Détails des commodités

2. OG:

- Wohnen/Essen ca. 35 m²
- Küche ca. 7 m²
- Schlafen ca. 13 m²
- Kind/Büro/Gäste ca. 12 m²
- Zimmer 3 ca. 10 m²
- Bad ca. 5 m²
- WC ca. 3 m²
- Garderobe/Flur ca. 4 m²
- Diele ca. 6 m²
- Balkon zu 1/2 ca. 6 m²

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Tout sur l'emplacement

Wolfratshausen liegt eingebettet zwischen den Flüssen Isar und Loisach am Rand der bayerischen Voralpen – ein Ort, der städtische Infrastruktur mit dem Gefühl von Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität verbindet. Die idyllische Lage im malerischen Oberland schafft einen harmonischen Rahmen für ein Leben zwischen Tradition und Moderne.

Besonders reizvoll ist die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fassaden, kleinen Läden und gemütlichen Cafés. Hier spürt man den gewachsenen Charme eines Ortes, der Geschichte atmet und gleichzeitig offen für Neues ist. Märkte, kulturelle Veranstaltungen und eine aktive Gemeinschaft prägen das Stadtbild und verleihen Wolfratshausen eine besondere Atmosphäre.

Die Nähe zur Loisach sorgt für eine ruhige, naturnahe Umgebung. Spaziergänge am Wasser, kurze Wege ins Grüne und Erholung direkt vor der Haustür gehören hier ganz selbstverständlich zum Alltag. Trotz dieser Naturverbundenheit bietet die Stadt eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Autobahn A95, die München mit Garmisch-Partenkirchen verbindet, ist ca. 4 Kilometer entfernt und gewährleistet eine schnelle Anbindung: In rund 30 Minuten erreichen Sie München, und Garmisch-Partenkirchen ist ebenfalls in etwa 40 Minuten erreichbar. Pendler schätzen zudem die gute Anbindung an die S-Bahnlinie S7, die sie schnell und bequem nach München bringt.

Wolfratshausen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen inmitten der Natur und gleichzeitig schnellen Verbindungen zu den städtischen Zentren – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Sie haben eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, wie Radfahren, Wandern, Golfen und vielem mehr.

CODE DU BIEN: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25289012 - 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