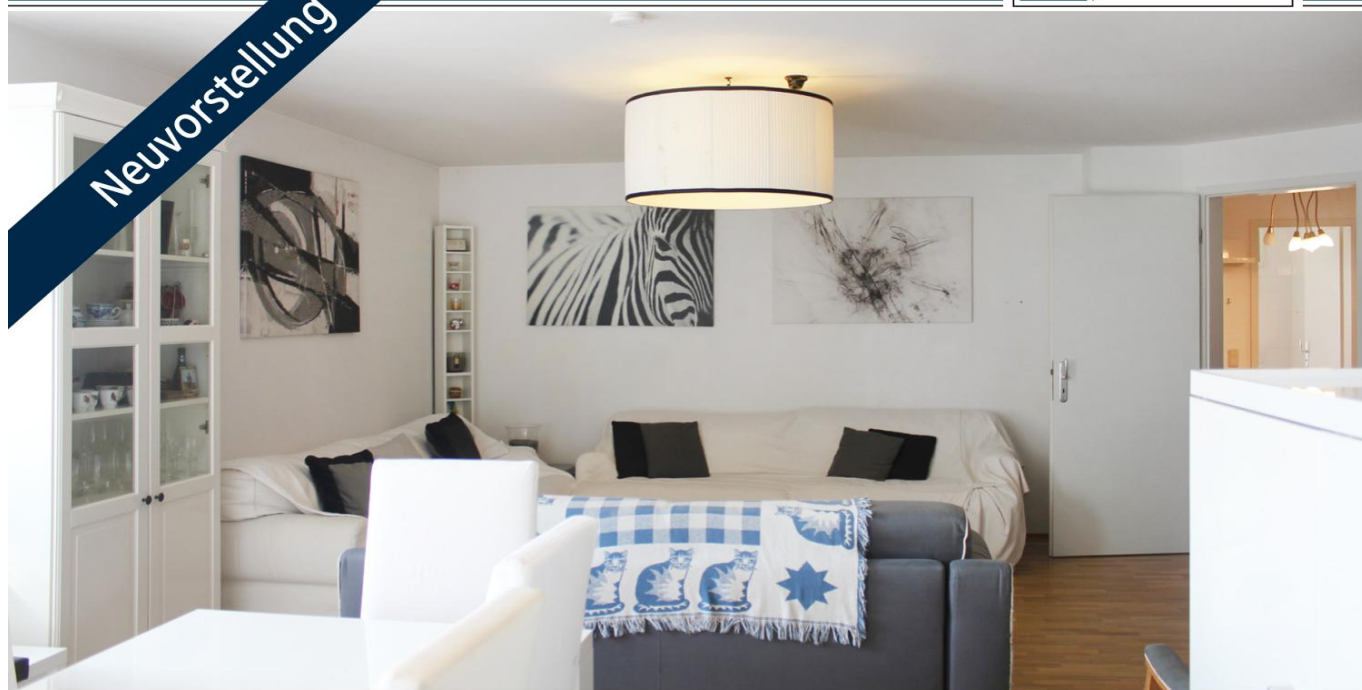


Wolfratshausen

# Moderne Etagenwohnung in der Flößerstadt Wolfratshausen

Objektnummer: 25289012

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 541.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

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

Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25289012                               |
| Wohnfläche   | ca. 102 m²                             |
| Etage        | 2                                      |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 3                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 2003                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>19900 EUR (Verkauf) |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 541.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche               | ca. 6 m²                                                                              |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 101.70 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.12.2027      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |



Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

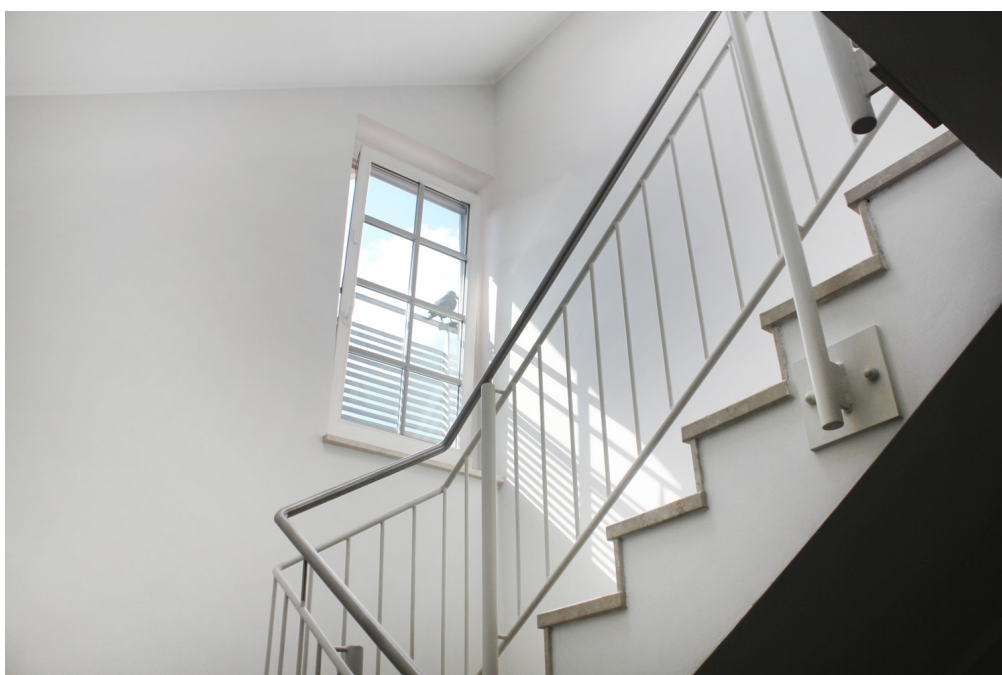
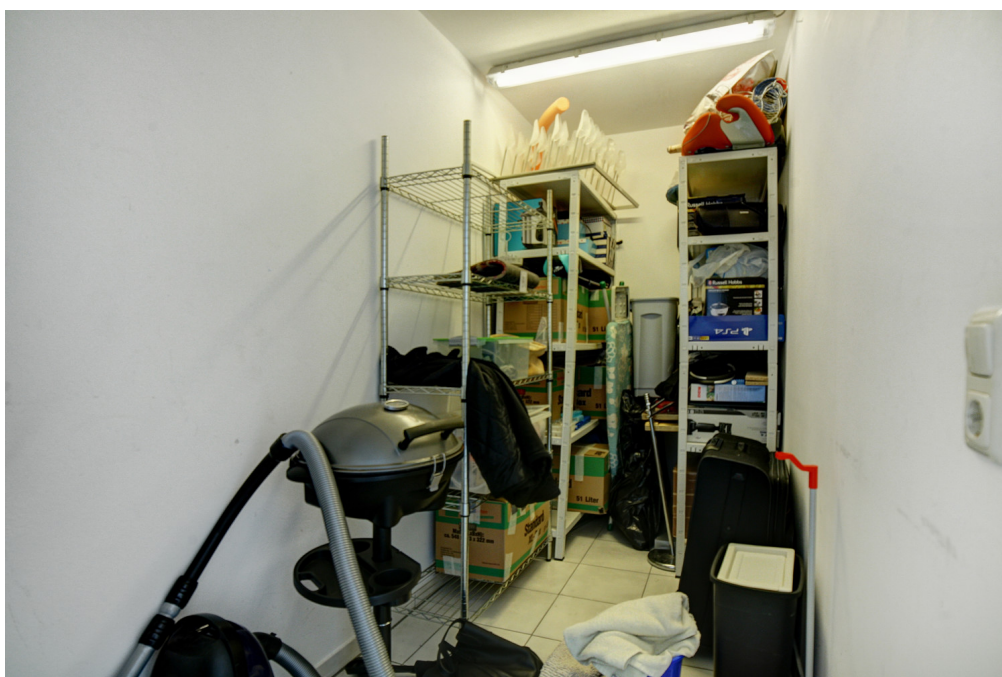
## Die Immobilie





Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



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.**

Finanzieren Sie Ihre Immobilie

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettosachkreditbetrag  
von 250.000 €

**3,47% p.a.**

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

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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

www.von-poll.com

Objektnummer: 25289012 - 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: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Ausstattung und Details

2. OG:

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



Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25289012 - 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)