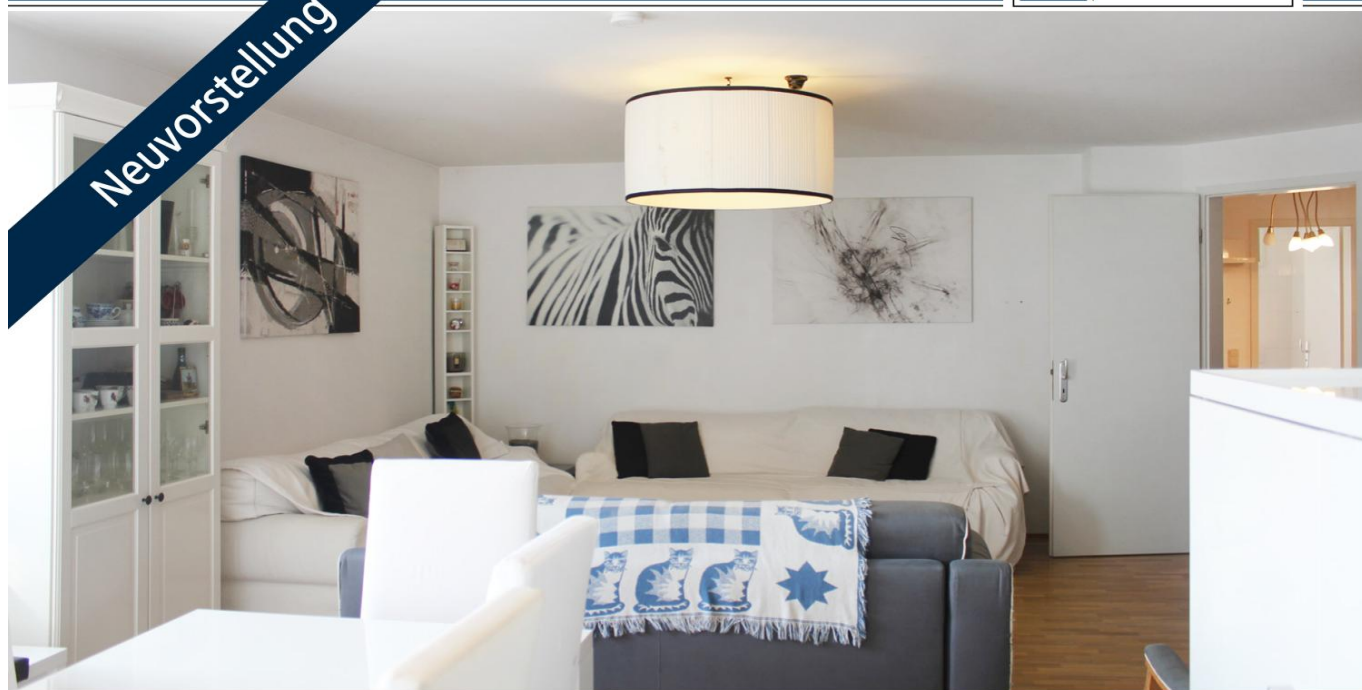


Wolfratshausen

Moderne Etagenwohnung in der Flößerstadt Wolfratshausen

VP azonosító: 25289012

Neuvorstellung

www.von-poll.comVÉTELÁR: 541.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 102 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Áttekintés

VP azonosító	25289012
Hasznos lakótér	ca. 102 m ²
EMELET	2
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2003
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs, 19900 EUR (Eladó)

Vételár	541.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 6 m ²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.12.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	101.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



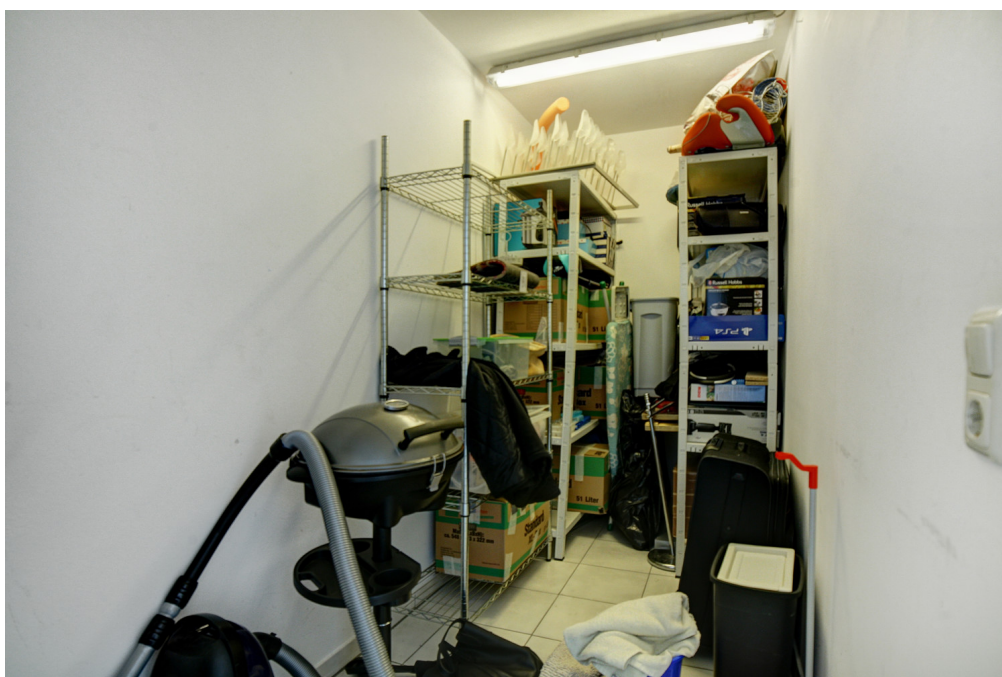
VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Alaprajzok



VON POLL
IMMOBILIEN®



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25289012 - 82515 Wolfratshausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com