

Wolfratshausen

# Charmantes Wohnen unterm Dach der Flößerstadt

Número de propiedad: 25289011

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 460.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25289011
Superficie habitable	ca. 82 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1989
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Alquilar)

Precio de compra	460.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2001
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 15 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	07.05.2027	Consumo de energía final	123.40 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1988

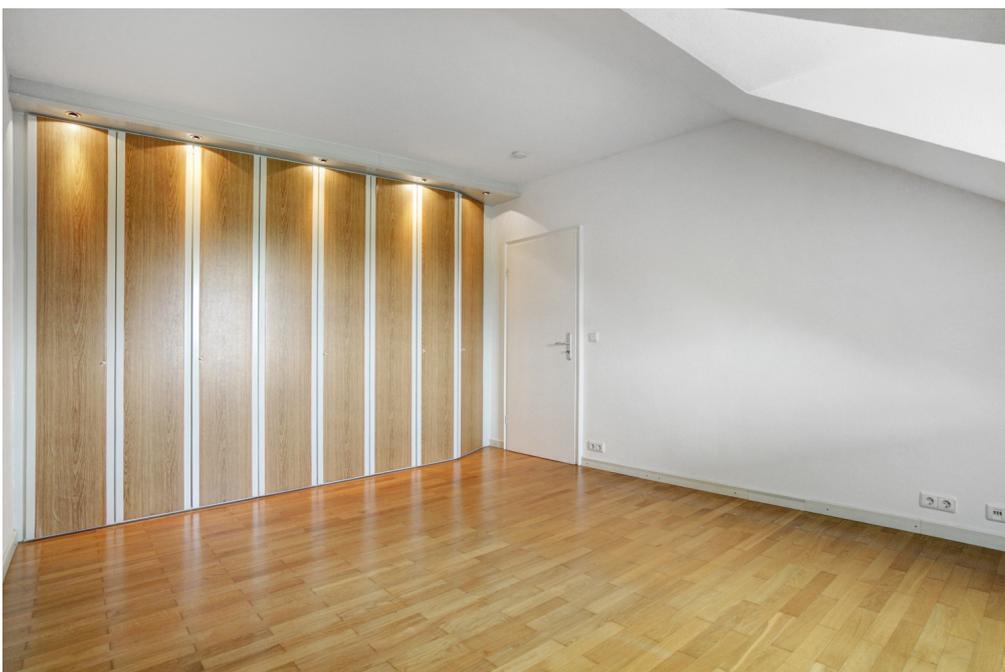
Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad







**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.



AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Monatskreditvertragsvertrag  
von 300.000 €

3,37% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,29% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.	3,31% p.a.
10 Jahre	3,29% p.a.	3,37% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,97% p.a.

Stand per 02.06.2025

www.von-poll-finance.com

Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Una primera impresión

Hier, wo sich die Loisach durch das malerische Stadtbild schlängelt und das Alpenvorland in greifbarer Nähe ist, liegt Ihr neues Zuhause, eine stilvolle Dachgeschosswohnung, die durch ihre Großzügigkeit, helle Atmosphäre und die besondere Lage in der traditionsreichen Flößerstadt Wolfratshausen besticht. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1989, das 2001 umfassend modernisiert wurde, erwartet Sie ein Wohngefühl, das Geborgenheit, Qualität und den Zauber des Südens vereint. Mit drei optimal geschnittenen Zimmern bietet diese Wohnung genug Raum für Paare, kleine Familien oder Menschen, die das Besondere suchen. Die zwei separaten Schlafzimmer laden zum Rückzug ein – ob als Schlafraum, Homeoffice oder Gästezimmer, Sie gestalten Ihre Wohlfühloase ganz nach Ihren Bedürfnissen. Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung: Offen, lichtdurchflutet und mit Blick ins Grüne. Ein Ort für gesellige Stunden, ruhige Abende und alles dazwischen. Die großen Fenster lassen das Tageslicht in vollen Zügen hereinströmen und eröffnen Ihnen einen weiten Blick über die Dächer der Stadt bis hin zur umgebenden Natur. Hier spürt man: Das Leben spielt sich nicht nur in den vier Wänden ab, sondern auch darüber hinaus. Die Küche ist praktisch und gut durchdacht. Sie bietet Raum für kulinarische Ideen. Das Badezimmer zeigt sich klassisch-schlicht und punktet mit zeitloser Ausstattung und Badewanne. Alles ist in gepflegtem Zustand und kontinuierlich instand gehalten. Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen. Ein separater Abstellraum im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum, für alles, was Sie nicht täglich brauchen, aber gut verstaut wissen möchten.

Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Todo sobre la ubicación

Wolfratshausen ist weit mehr als ein malerischer Ort. Es ist ein Lebensgefühl. Bekannt als „die Flößerstadt“, bewahrt sie liebevoll ihre Wurzeln und verbindet Tradition mit den Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Charmante Cafés, regionale Märkte, ein vielseitiges Kulturangebot und die hervorragende Anbindung nach München machen Wolfratshausen zu einem der begehrtesten Wohnorte südlich der Landeshauptstadt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die sich durch eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Miteinander auszeichnet. Hier genießen Sie entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe und bieten eine komfortable Infrastruktur für den Alltag. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Wolfratshausen ist fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar und ermöglicht mit der S7 eine direkte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A95 und der B11, die schnelle Verbindungen in Richtung München, Garmisch-Partenkirchen und das bayerische Voralpenland bieten. Für Erholung und Freizeit ist ebenfalls bestens gesorgt. Spaziergänge entlang der Loisach, ausgedehnte Radtouren und Ausflüge an den nur wenige Kilometer entfernten Starnberger See lassen sich hier ideal mit dem Alltag verbinden. Wolfratshausen vereint Historie, Naturverbundenheit und modernen Lebenskomfort auf ganz besondere Weise – ein Ort, der nicht nur begeistert, sondern auch ein Zuhause schafft.

Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Distrito de Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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