

Wolfratshausen

# Charmantes Wohnen unterm Dach der Flößerstadt

Número da propriedade: 25289011

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 460.000 EUR • ÁREA: ca. 82 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25289011	Preço de compra	460.000 EUR
Área	ca. 82 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2001
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 15 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1989		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Arrendar)		

Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural leve	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	07.05.2027	Consumo final de energia	123.40 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1988

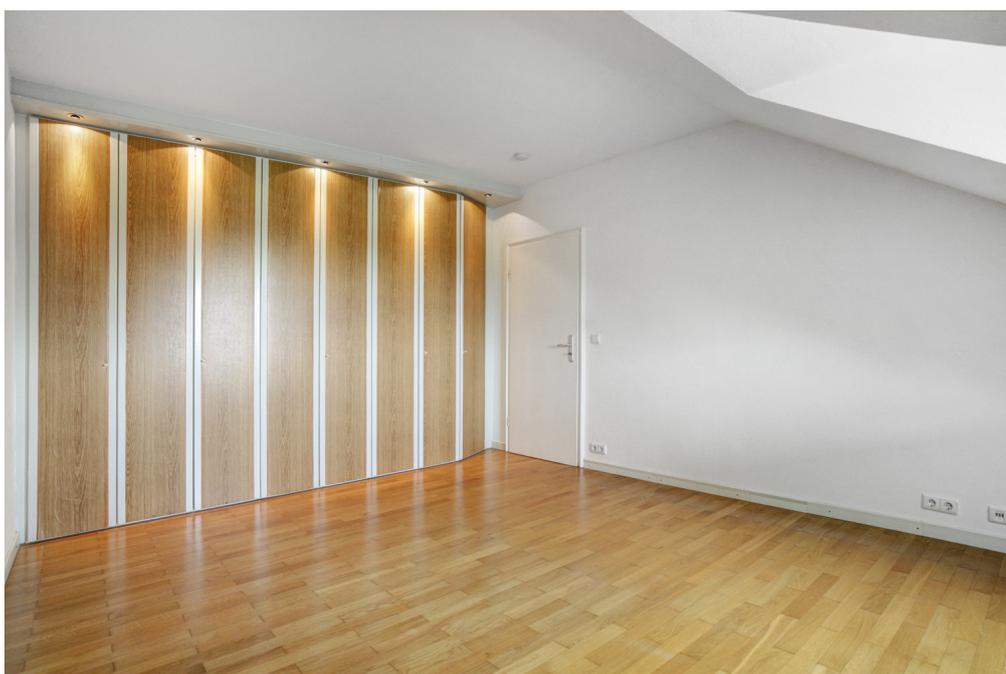
Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



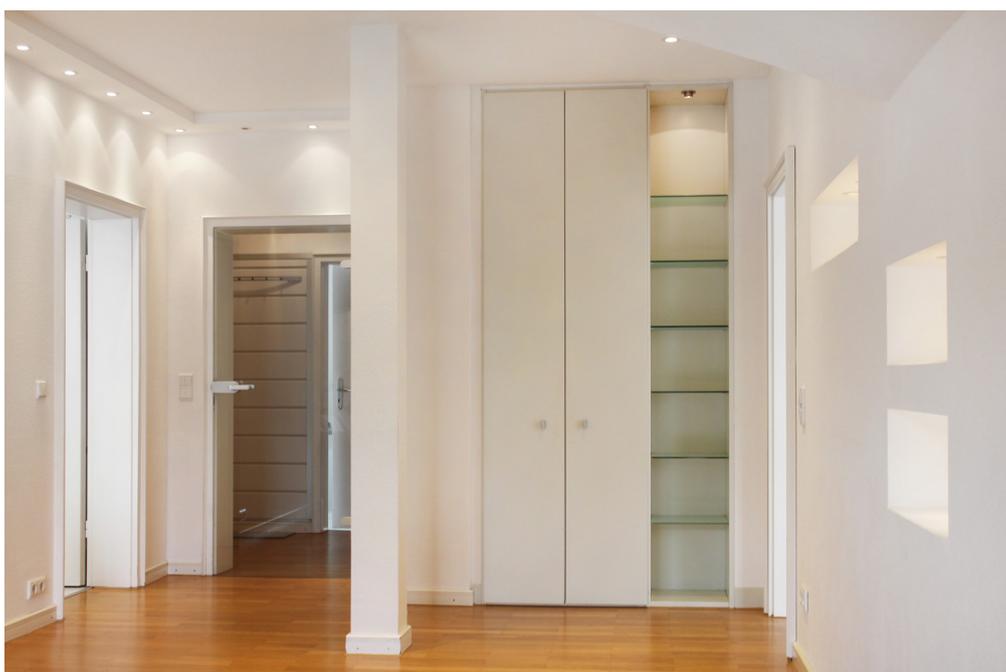
Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel







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.



AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Monatskreditvertragsvertrag von 300.000 €

3,37% p.a.

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

Sollzinsbindung	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 da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Outras informações

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 da propriedade: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)