Wolfratshausen

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Wolfratshausen

Objektnummer: C2520006

KAUFPREIS: 895.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 330 m² • **GRUNDSTÜCK:** 916 m²

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

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

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Auf einen Blick

Objektnummer	C2520006
Wohnfläche	ca. 330 m²
Baujahr	1850

Kaufpreis	895.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 455 m²
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 455 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	72.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1870

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

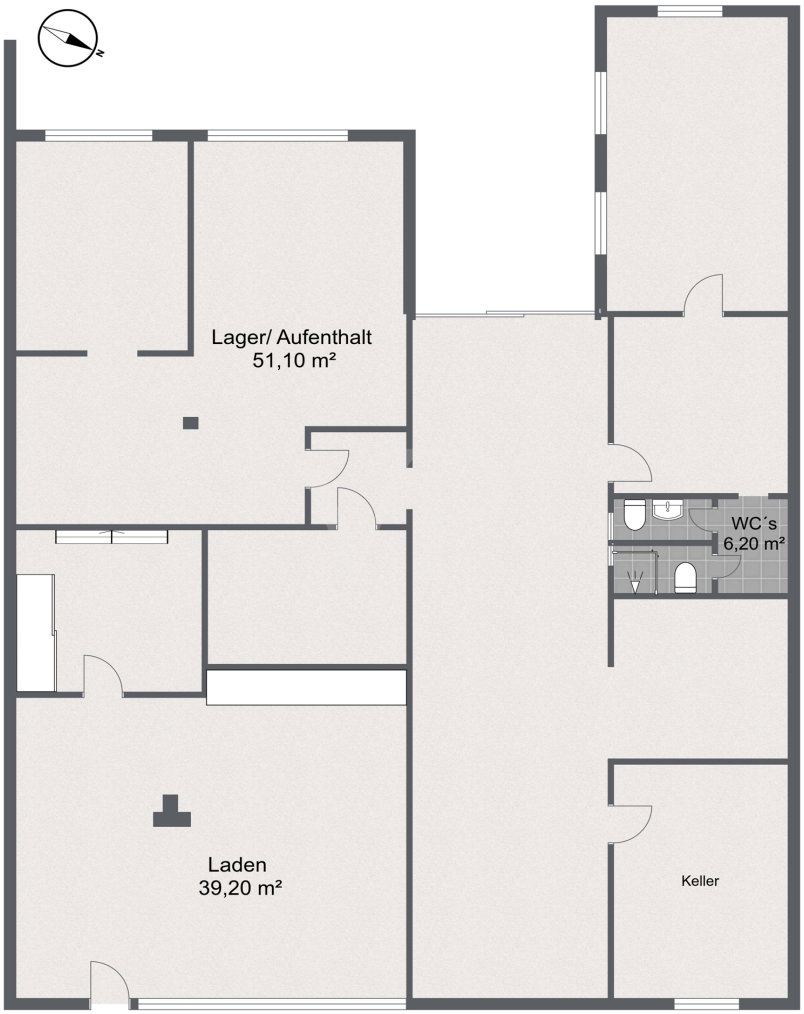
Die Immobilie

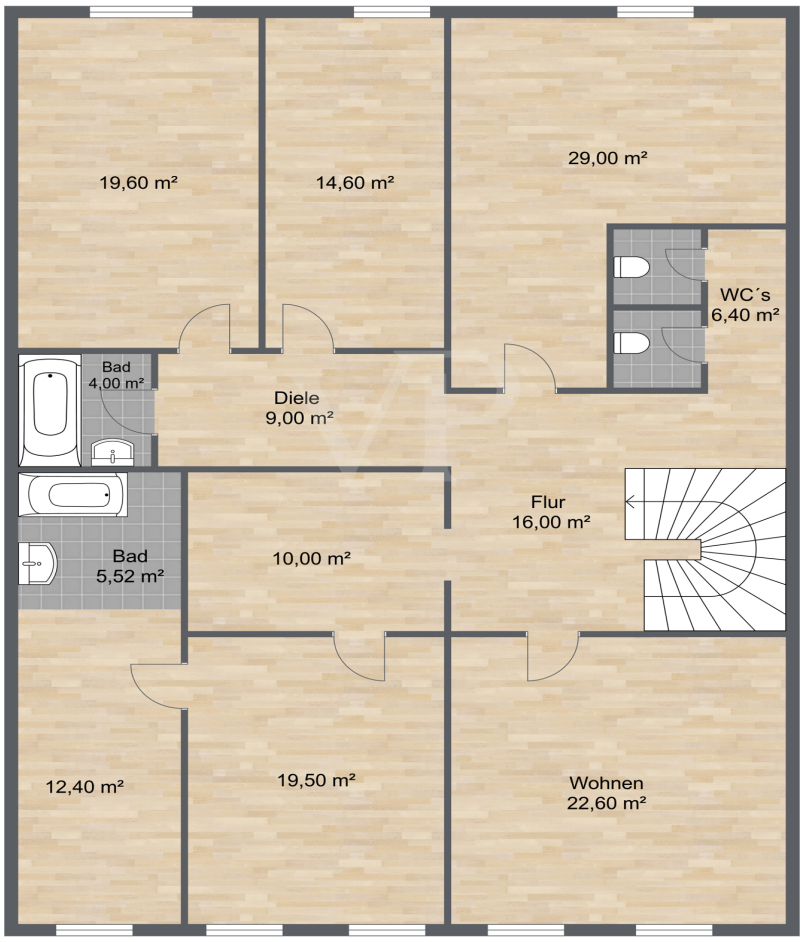
Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

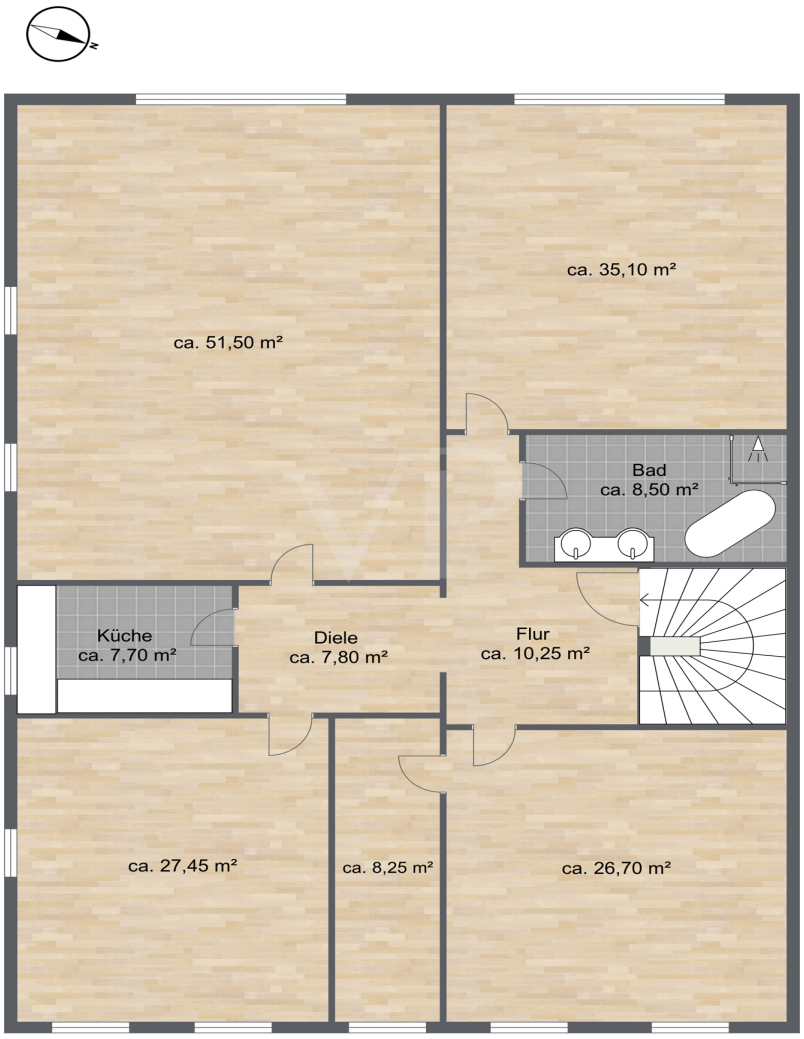
Die Immobilie

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Grundrisse




19,60 m²
14,60 m²
29,00 m²
WC´s
6,40 m²
Bad
4,00 m²
Diele
9,00 m²
Flur
16,00 m²
Bad
5,52 m²
10,00 m²
12,40 m²
19,50 m²
Wohnen
22,60 m²



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: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Ein erster Eindruck

Dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1850 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 916?m² in zentraler Lage von Wolfratshausen. Die unter Ensembleschutz stehende Fassade unterstreicht den historischen Charakter des Gebäudes und fügt sich harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein. Insgesamt bietet das Gebäude eine Fläche von rund 474?m², davon entfallen ca. 330?m² auf Wohnfläche und etwa 144?m² auf Gewerbe- und Lagerflächen. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verfügt über eine großzügige Fensterfront zur Straße hin und ist vermietet. Direkt angeschlossen sind Lagerflächen mit separatem Zugang und einem zusätzlichen WC. Ein weiteres, kleineres Lager mit etwa 19?m² Fläche wird separat vermietet. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen. Die erste Wohnung mit Blick zur Marktstraße umfasst etwa 75?m² Wohnfläche und verfügt über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die zweite Wohnung auf der Gartenseite bietet rund 78?m² Wohnfläche, zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Dachterrasse mit Ausblick ins Grüne. Im zweiten Obergeschoss erstreckt sich eine großzügige Wohneinheit mit etwa 175?m² Wohnfläche. Sie umfasst fünf Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie eine Gartennutzung und eine separat vermietete Garage. Die Immobilie ist vollständig vermietet. Die monatlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf insgesamt rund 3.420?Euro zuzüglich Nebenkosten und Einnahmen aus der Garage. In den vergangenen Jahrzehnten wurden regelmäßig Modernisierungen durchgeführt. Im Jahr 1972 wurden das Treppenhaus, das zweite Obergeschoss sowie das Dach erneuert. Zudem erfolgte die Sanierung der Bäder im ersten Obergeschoss. Im Jahr 1990 wurde das Badezimmer im zweiten Obergeschoss modernisiert, und 2003 wurde eine neue Gaszentralheizung eingebaut. Die hervorragende Innenstadtlage ermöglicht es, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie den S-Bahnhof mit direkter Anbindung nach München bequem zu Fuß zu erreichen. Die Kombination aus historischem Charme, attraktiven Mieteinnahmen und zentraler Lage macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit. Beii Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Zentrale Lage in Wolfratshausen
* Fassade steht unter Ensembleschutz
* Ca. 474?m² Gesamtfläche, davon ca. 330?m² Wohnen
* Voll vermietet mit ca. 41.000?Euro Nettomiete/Jahr
* Laufend modernisiert (Heizung, Dach, Bäder)

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Alles zum Standort

Die Stadtgeschichte Wolfratshausens reicht bis in das Jahr 1003 zurück. Die schöne Altstadt, etwa 40 Kilometer von München entfernt, besticht durch ihren ganz eigenen Charme, ein Besuch im Heimatmuseum Wolfratshausen gibt über dessen Entstehung Aufschluss. Auch Bad Tölz, etwa 54 Kilometer entfernt von München, ist sehenswert aufgrund seiner Marktstraße. Die dritte Stadt des Landkreises ist das etwa 35 Kilometer entfernte Geretsried, das es in seinen heutigen Grenzen erst seit 1978 gibt. Die Seen Kochelsee, Walchensee sowie die Flüsse Isar und Loisach bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Demographische Zahlen Einwohnerzahl Wolfratshausen: ca. 20.00 (Stand 2023) Einwohnerzahl gesamter Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: ca. 130.000 (Stand 2024) Kaufkraftindex Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: Kaufkraft 2024 pro Einwohner in € 31.940 Kaufkraftindex von 114,9 Arbeitslosenquote Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: 2,4 % (Stand Dezember 2024) Infrastruktur Fernbahnhof = 73,7 km Flughafen München = 70,2 km Landesgrenze Österreich = ca. 129 km A8 = ca. 45 km A99 = ca. 42,3 km A96 = ca. 37 km

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München
Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com