

Wolfratshausen

# Charmantes Wohnen unterm Dach der Flößerstadt

*Objektnummer: 25289011***Neuvorstellung**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

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

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Objektnummer | 25289011                             |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²                            |
| Etage        | 2                                    |
| Zimmer       | 3                                    |
| Schlafzimmer | 2                                    |
| Badezimmer   | 1                                    |
| Baujahr      | 1989                                 |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Miete) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 460.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2001                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 15 m²                                                                             |
| Ausstattung                   | Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                                       |

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 07.05.2027    | Endenergieverbrauch         | 123.40 kWh/m²a    |
| Befuerung                  | Gas           | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1988              |

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie





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 Kreditschuldensumme von 100.000 €

**3,37% p.a.**

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

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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](http://www.von-poll-finance.com)

Objektnummer: 25289011 - 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: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25289011 - 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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