

Wolfratshausen

# Heimkommen & Wohlfühlen – Schönes Mittelhaus mit Garten

Objektnummer: 25289026

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 225 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25289026 - 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: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25289026	Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2000
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Baujahr	1964	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

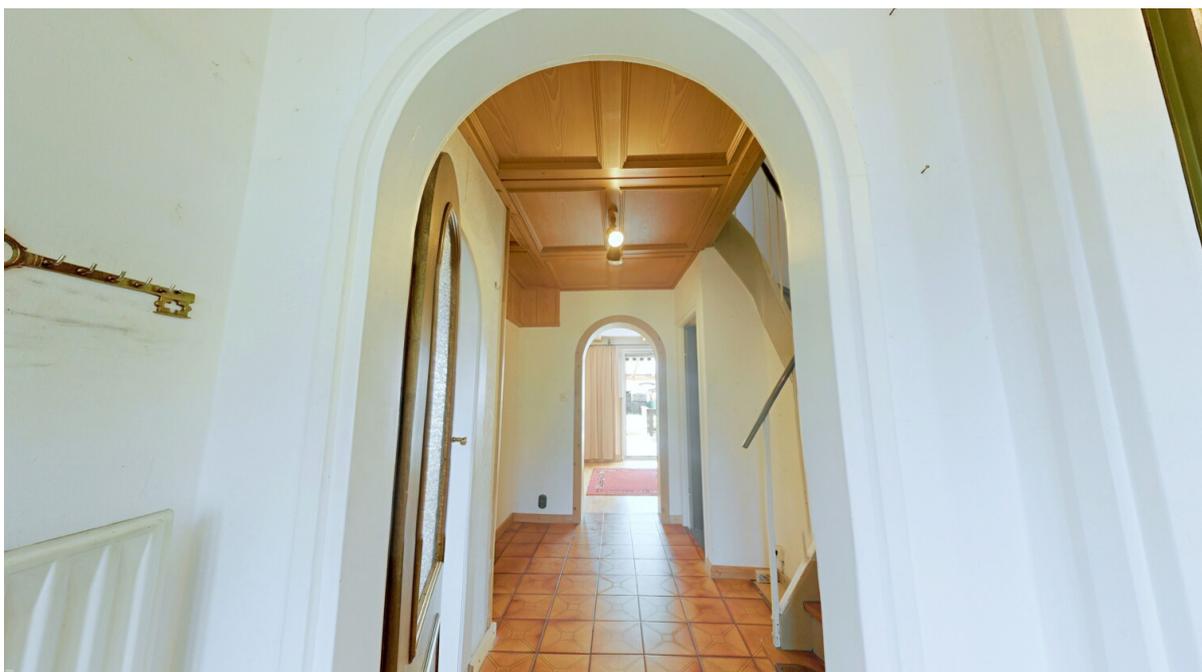
Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	21.09.2035	Endenergieverbrauch	85.69 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



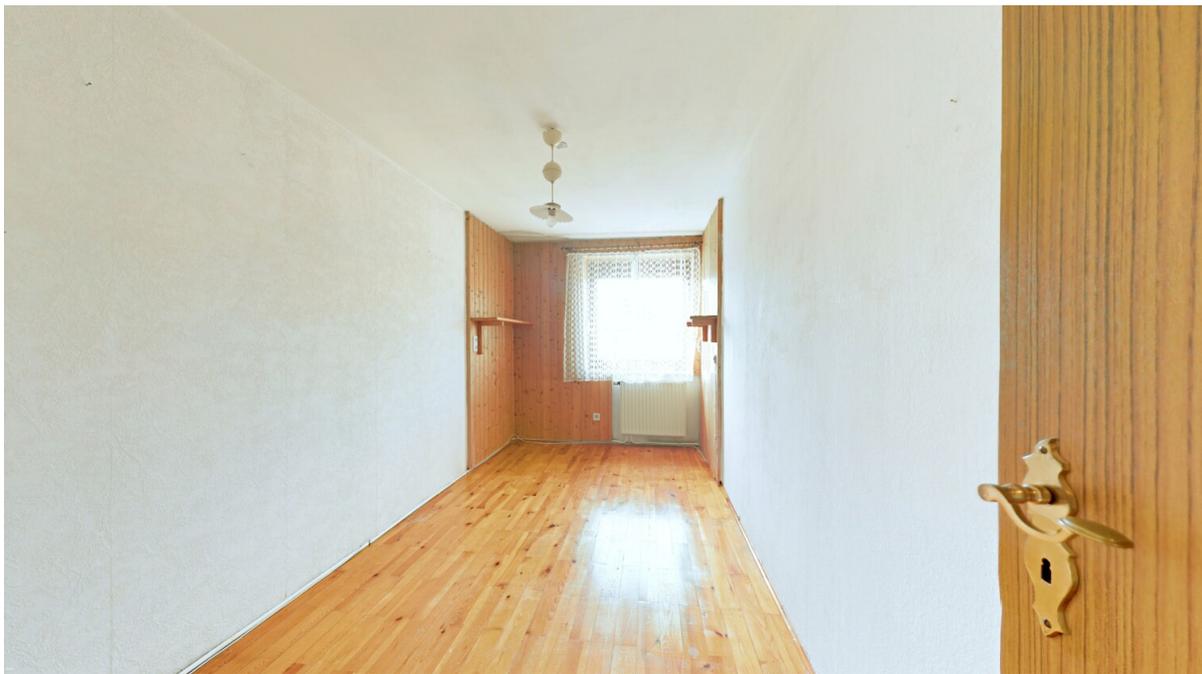
Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



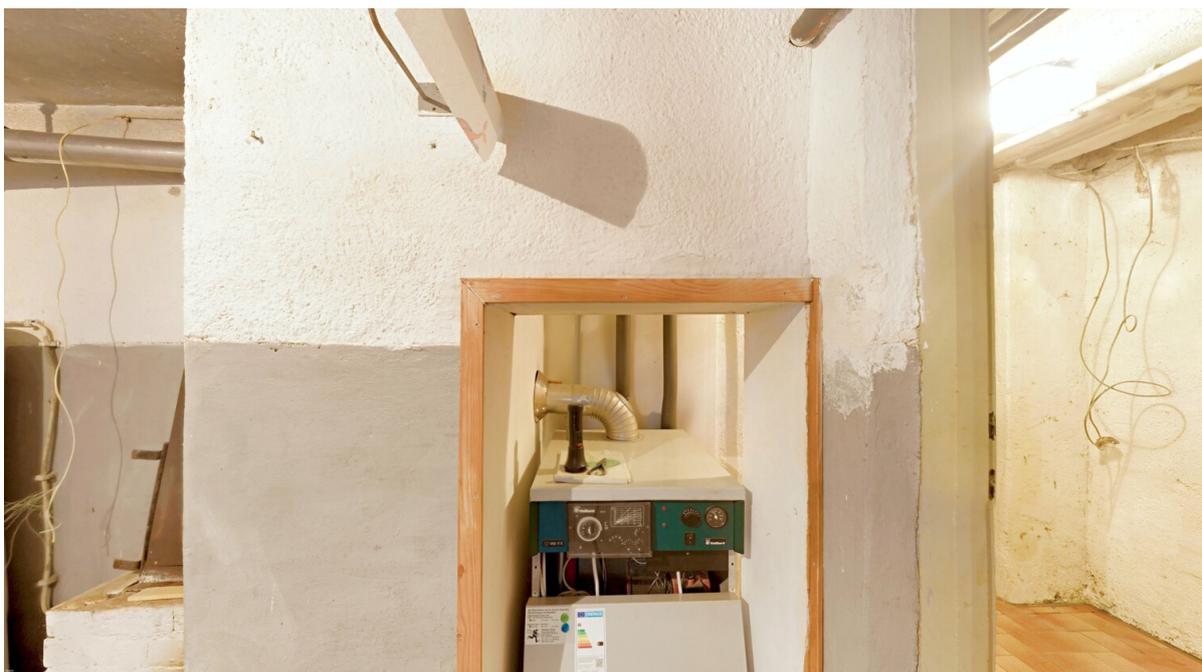
Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



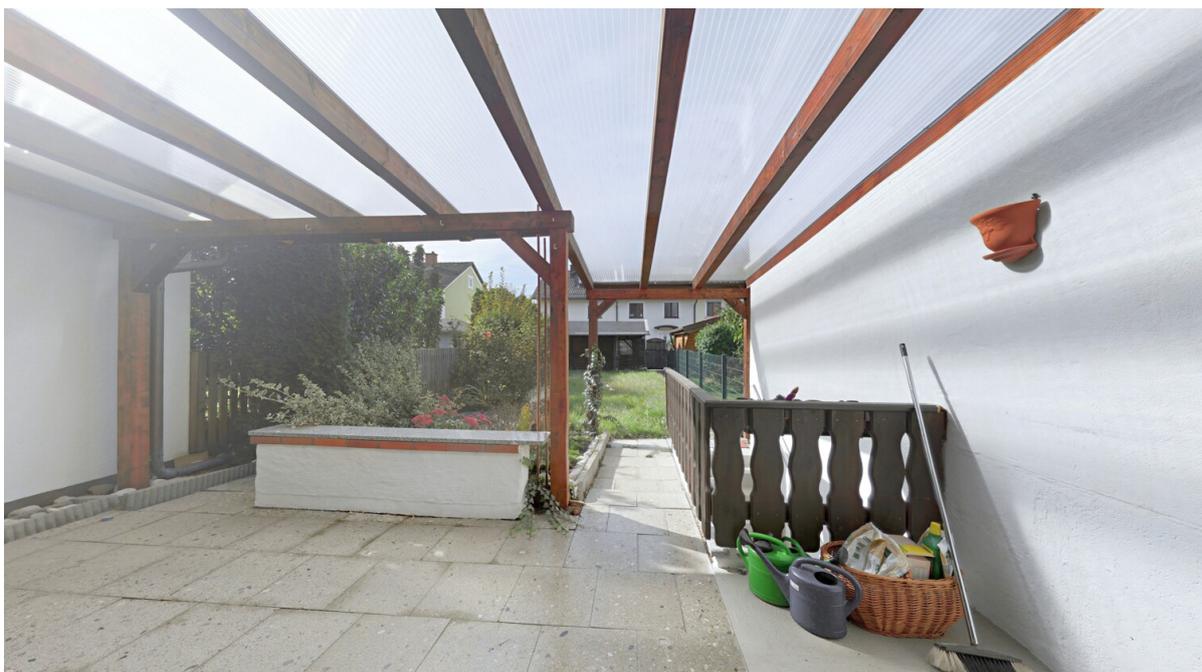
Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289026 - 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 Nettodarlehensbetrag  
von 350.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 02.10.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Grundrisse

Image not found or type unknown

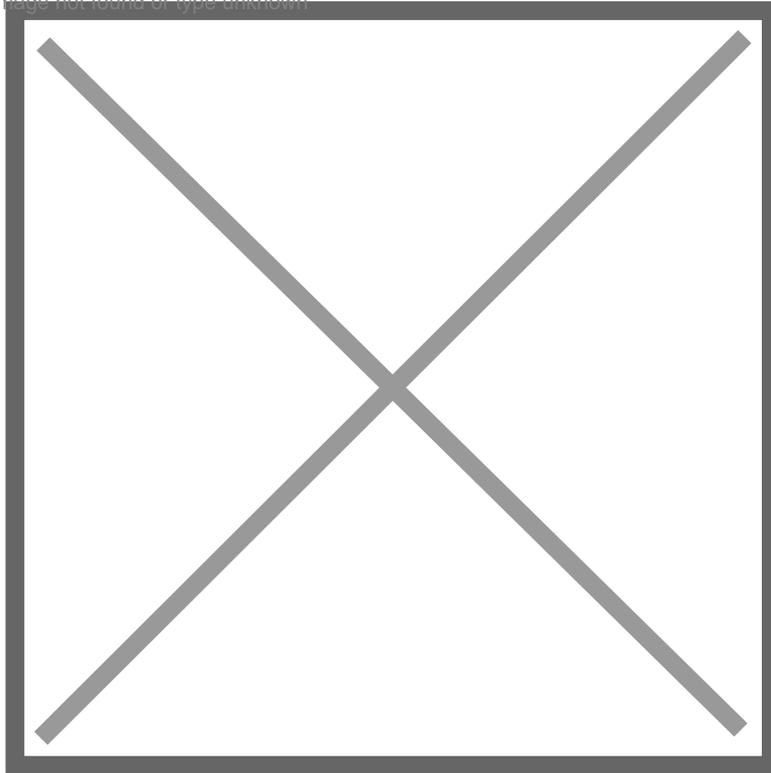


Image not found or type unknown

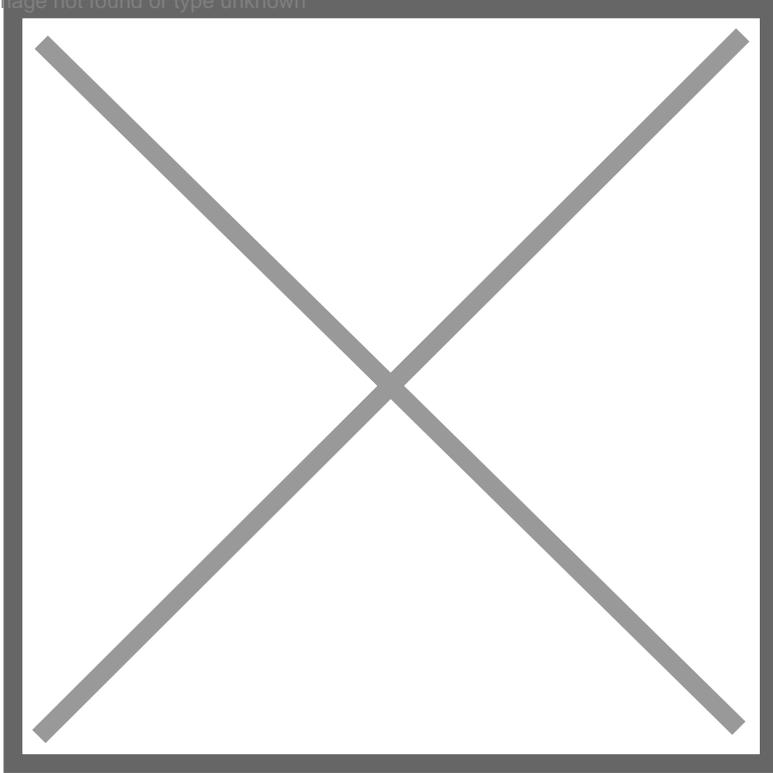


Image not found or type unknown

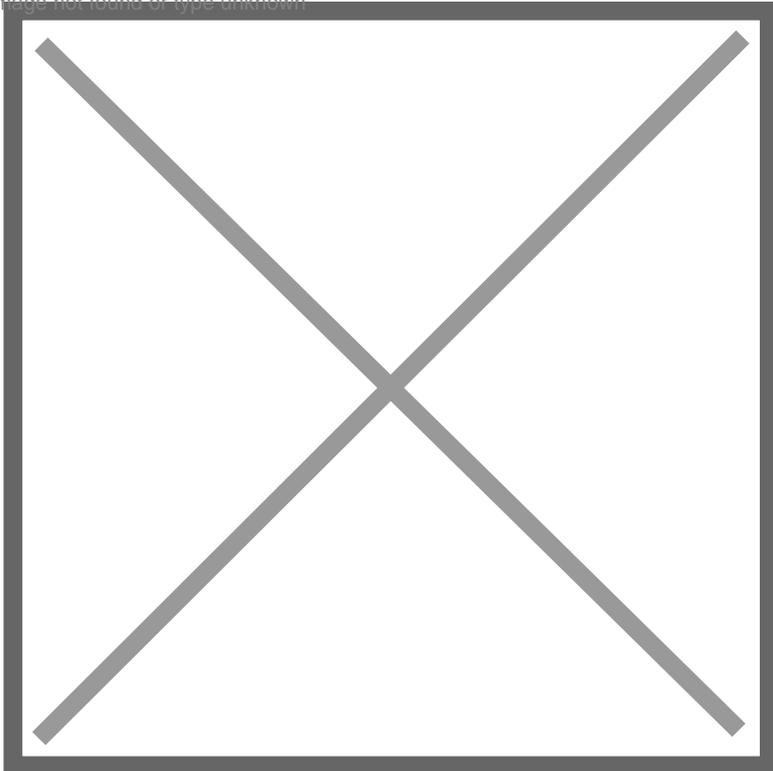
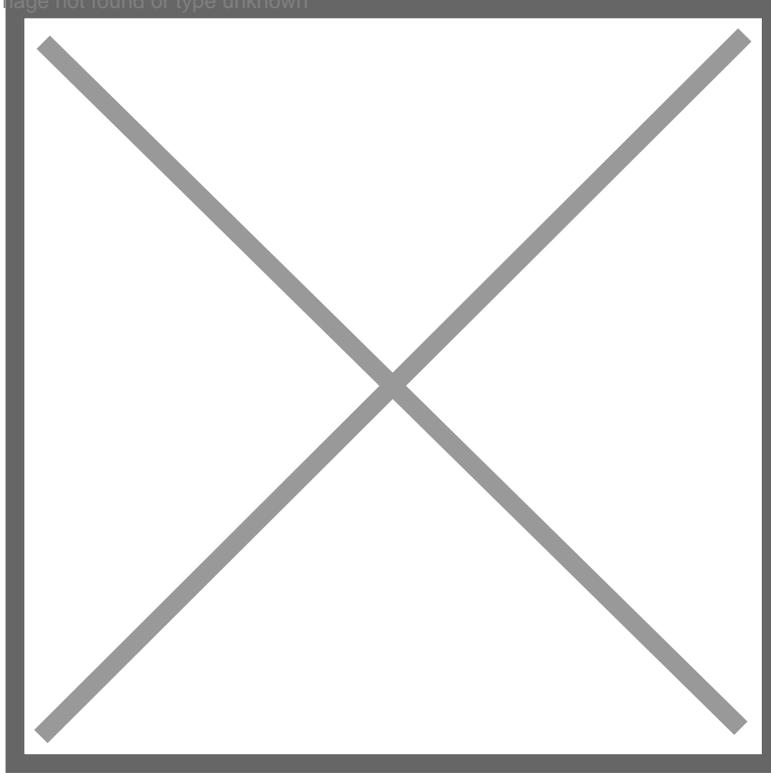


Image not found or type unknown



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: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1964 bietet mit ca. 120?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 80 m<sup>2</sup> großen, eigenen Garten eine hervorragende Grundlage, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie eine überdachte Terrasse – ideal für Familien oder Paare, die sich ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gut geschnittener Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den liebevoll eingewachsenen Garten – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber, Kinder oder gemütliche Sommerabende mit Freunden. Die Küche ist separat gelegen und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer. Ein funktionales Tageslichtbad und ein Abstellbereich als Ankleide runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Dachgeschoss befindet sich ein ausgebautes Zimmer und ein Speicherteil.

Ergänzt wird das Haus durch praktische Kellerräume, die Platz für Vorräte, Waschmaschine und weitere Nutzflächen bieten.

**Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen**

## Ausstattung und Details

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus solider Bauzeit überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, handwerklichen Details und einem liebevoll eingewachsenen Garten. Die Immobilie befindet sich in einem altersgemäßen Zustand – sie wurde stets gut instand gehalten, dennoch sind in vielen Bereichen Renovierungen erforderlich, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen, teils maßgefertigten Schreinererelemente, die dem Haus Charakter verleihen und sich wunderbar in eine stilvolle Modernisierung integrieren lassen. Mit etwas gestalterischem Feingefühl lässt sich hier ein echtes Schmuckstück schaffen – ideal für alle, die das Besondere schätzen und ein Haus mit Seele suchen.

Der Garten bietet seiner gewachsenen Bepflanzung eine grüne Oase der Ruhe – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

**Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Wolfratshausener Ortsteil Waldram, einem ruhig gelegenen und familienfreundlichen Wohngebiet im Süden von München. Hier verbindet sich das entspannte Wohnen im Grünen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur – ideal für Paare und junge Familien, die sowohl Ruhe als auch gute Anbindung schätzen.

Waldram bietet eine gewachsene Nachbarschaft mit angenehmer Wohnqualität. In wenigen Minuten erreichen Sie alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckerei, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte befinden sich in der Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind gut erreichbar – vieles davon sogar fußläufig.

Die öffentliche Anbindung ist hervorragend: Mit dem Bus gelangen Sie in wenigen Minuten zum S-Bahnhof Wolfratshausen, von dort aus bestehen durch die S-Bahnlinie S7 regelmäßige Verbindungen nach München – die Fahrt zum Münchner Hauptbahnhof dauert rund 40 Minuten. Auch mit dem Auto sind Sie schnell auf der A95 oder der B11 Richtung München oder Garmisch-Partenkirchen unterwegs.

Die Nähe zur Natur macht Waldram zusätzlich attraktiv: Spaziergänge an der Loisach, Fahrradtouren durch das bayerische Voralpenland oder entspannte Stunden am nahegelegenen Starnberger See – hier ist Erholung immer nur einen Katzensprung entfernt.

Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25289026 - 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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