Wolfratshausen

Heimkommen & Wohlfühlen – Schönes Mittelhaus mit Garten

Objektnummer: 25289026

KAUFPREIS: 580.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 113 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 225 m²

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
Wohnfläche	ca. 113 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	580.000 EUR
Haus	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.09.2035

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	85.69 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Die Immobilie

Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

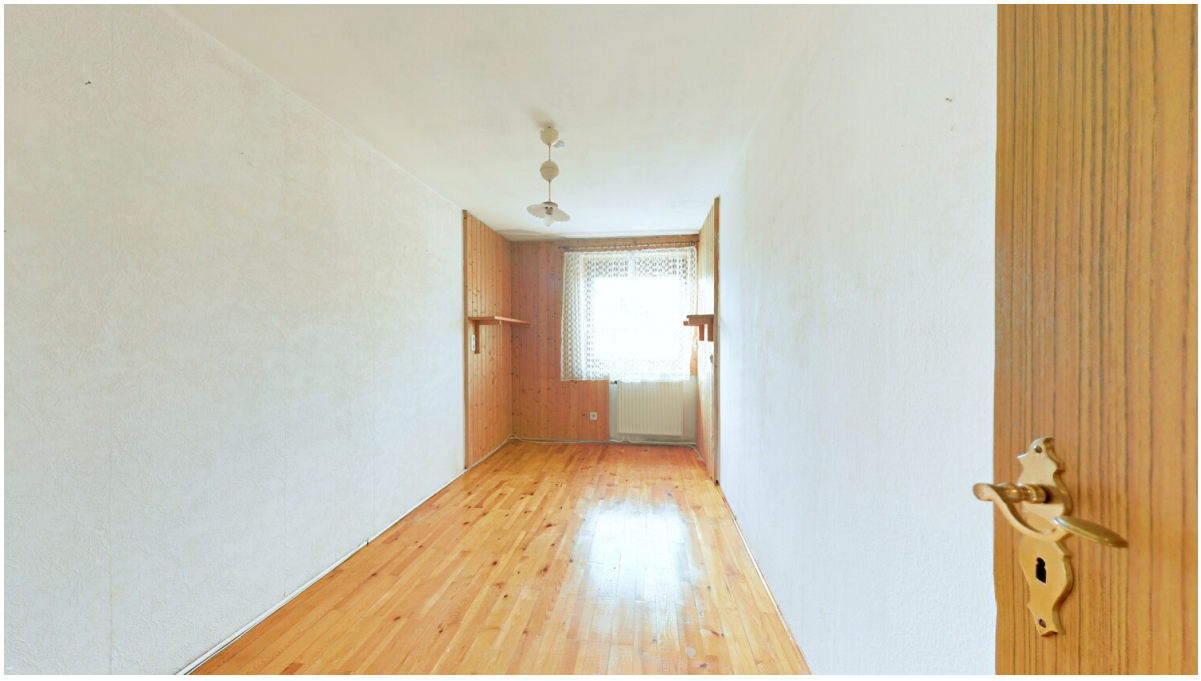
Die Immobilie

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

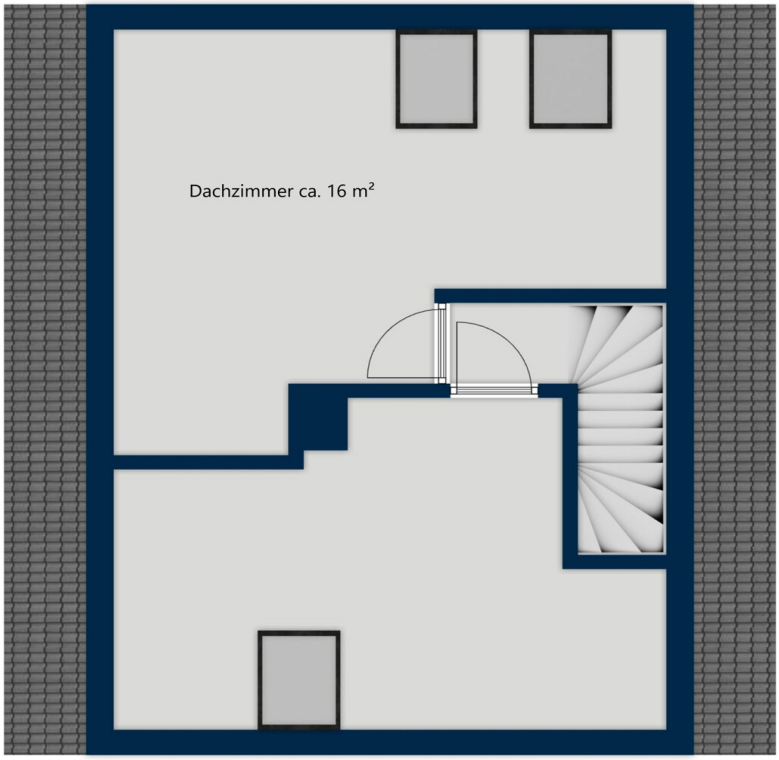
Die Immobilie

Objektnummer: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

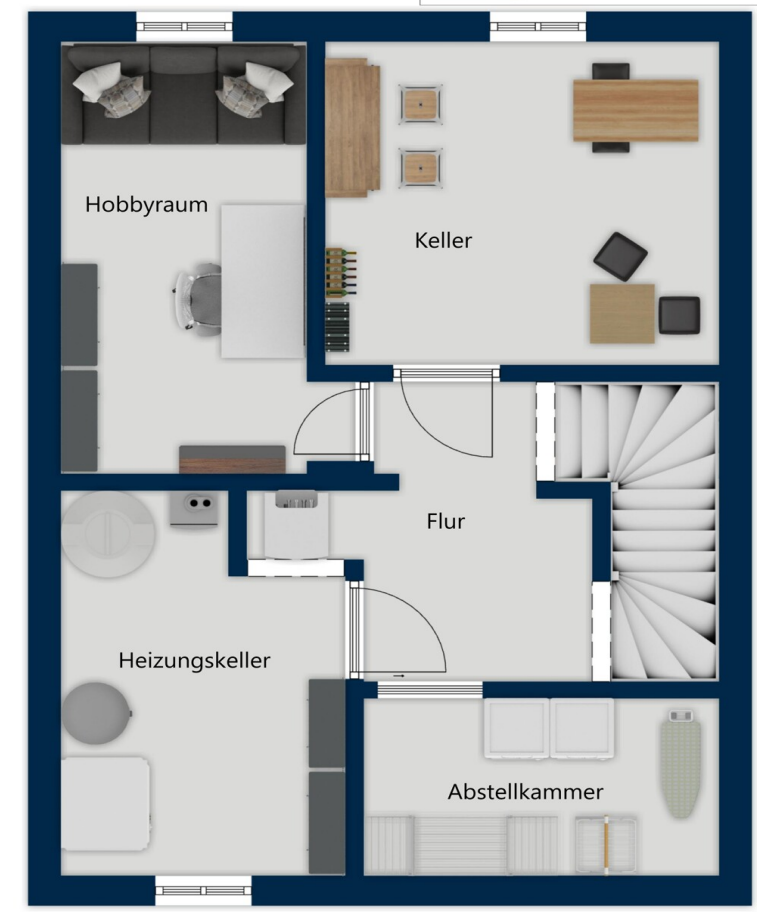
Grundrisse

VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL
IMMOBILIEN®



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 Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1964 bietet mit ca. 120?m² Wohnfläche und einem rund 80 m² 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 Schreinerelemente, 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, Bäcker, 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/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com