

Wolfratshausen

# Kompakte Renditechance in Wolfratshausen – Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 25289014

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 212.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

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

Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25289014
Wohnfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 11000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	212.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2028	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



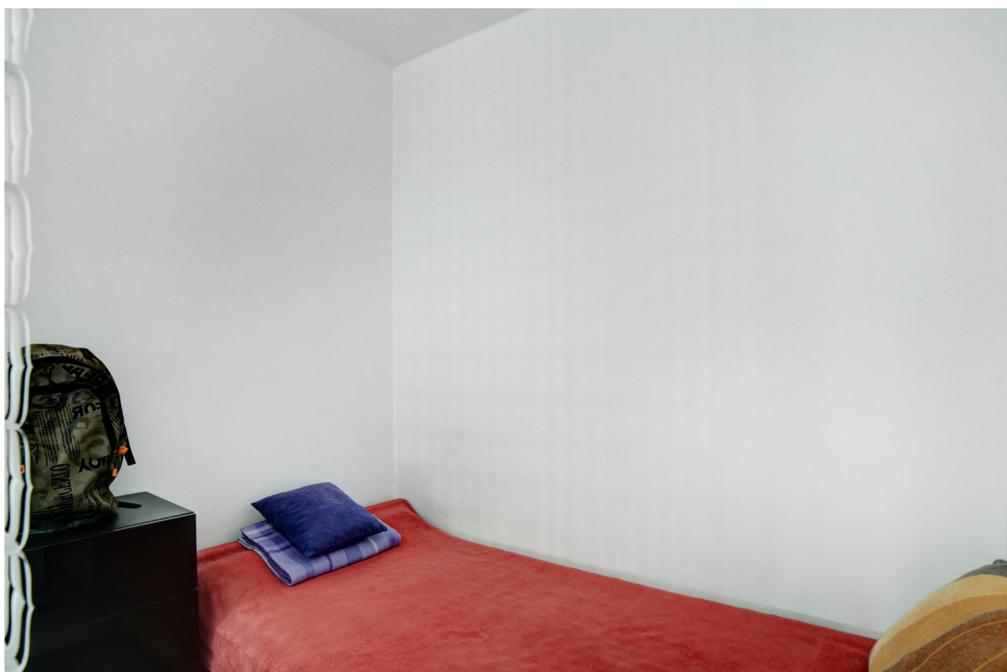
Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



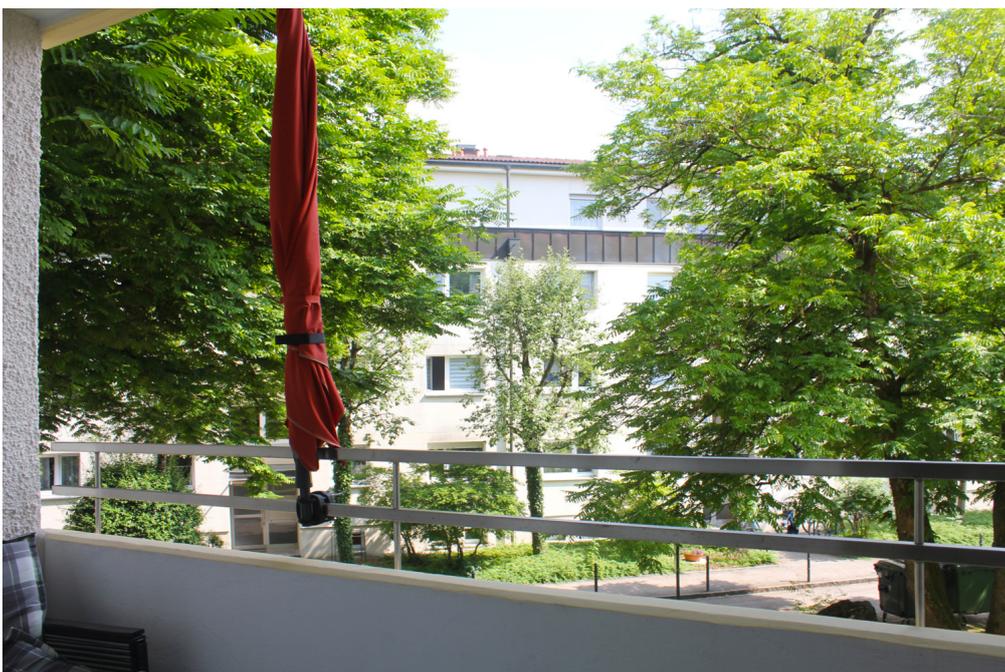
Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289014 - 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 250.000 €

3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,375% p.a. gebundene Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

Stand per 01.07.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25289014 - 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: 25289014 - 82515 Wolfratshausen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 27 Einheiten bietet eine kompakte, gut vermietbare Einheit in guter Lage von Wolfratshausen – ideal für Kapitalanleger:innen, die auf der Suche nach einem soliden Einstieg oder einer Erweiterung ihres Immobilienportfolios sind.

Die Wohnfläche beträgt ca. 37?m<sup>2</sup> und ist optimal geschnitten: Ein heller Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum Balkon nach Süden schafft ein angenehmes Wohngefühl auf kleinem Raum. Eine separate Küche mit ca. 3 m<sup>2</sup> sowie ein funktionales Badezimmer machen die Einheit komplett. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz – dieser ist im Kaufpreis nicht enthalten und wird für 11.000?€ mit veräußert.

Der Gesamtangebotspreis beläuft sich auf EUR 223.000,00.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2022 an eine zuverlässige Einzelperson vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 630?€, zuzüglich 175?€ Nebenkostenvorauszahlung – somit liegen die gesamten monatlichen Mieteinnahmen bei 805?€. Die Miete liegt aktuell leicht unter dem ortsüblichen Niveau, sodass perspektivisch eine Mietanpassung möglich erscheint. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 271,47?€.

Das Gebäude wurde im Jahr 1972 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gemeinschaft wird professionell verwaltet.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der S-Bahnhof Wolfratshausen ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 10 Minuten erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an München und das Umland – ein echter Standortvorteil für Mieter:innen. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung München sowie in den südlichen Raum.

Diese Immobilie bietet eine unkomplizierte und stabile Anlagemöglichkeit in einer nachgefragten Wohnlage mit Entwicklungspotenzial. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zur Verfügung.

Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Alles zum Standort

Wolfratshausen liegt malerisch eingebettet zwischen Isar und Loisach am Rande der bayerischen Voralpen. Eine Kleinstadt, die Naturverbundenheit, gewachsene Strukturen und hohe Lebensqualität miteinander verbindet. Die charmante Lage bietet nicht nur eine beeindruckende Landschaft, sondern auch ein lebendiges Umfeld mit historischem Flair und modernem Alltagskomfort.

Besonders charakteristisch für Wolfratshausen ist die historische Altstadt mit ihren liebevoll sanierten Gebäuden, kleinen Geschäften, vielfältigen Gasthäusern und Cafés, die zum Verweilen einladen. Das gesellschaftliche Leben wird durch regelmäßige Wochenmärkte, kulturelle Veranstaltungen und ein aktives Vereinswesen bereichert. Hier kennt man sich noch, und Gemeinschaft wird großgeschrieben.

Die naturnahe Umgebung lädt zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein: Spaziergänge entlang der Loisach, ausgedehnte Fahrradtouren durchs Oberland oder ein entspannter Ausflug an den Starnberger See. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Auch sportlich Aktive kommen auf ihre Kosten, ob beim Wandern, Golfen oder Wintersport in den nahen Alpen.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien schätzen besonders das sichere, grüne Umfeld und die gute Versorgung vor Ort.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung ist man schnell in der Landeshauptstadt: Die Autobahn A95 ist in wenigen Minuten erreichbar und bringt Sie in ca. 30 Minuten nach München. Zusätzlich sorgt die S-Bahn-Linie S7 für eine bequeme Verbindung ins Stadtzentrum. Ideal für Berufspendler und alle, die gerne flexibel unterwegs sind.

Wolfratshausen bietet ein ausgewogenes Wohnumfeld, das sowohl Ruhe und Natur als auch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit von München vereint. Eine besonders attraktive Kombination für Menschen, die Wert auf Lebensqualität legen.

Objektnummer: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 25289014 - 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)