

Wolfratshausen

# Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung von 2020 mit hochwertiger Ausstattung - Balkon & zwei Tiefgaragenplätze

Property ID: 25289015

Neuvorstellung



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

PURCHASE PRICE: 773.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## At a glance

Property ID	25289015	Purchase Price	773.000 EUR
Living Space	ca. 97 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Like new
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2020		
Type of parking	2 x Duplex, 23500 EUR (Rent)		

Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	32.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2030	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



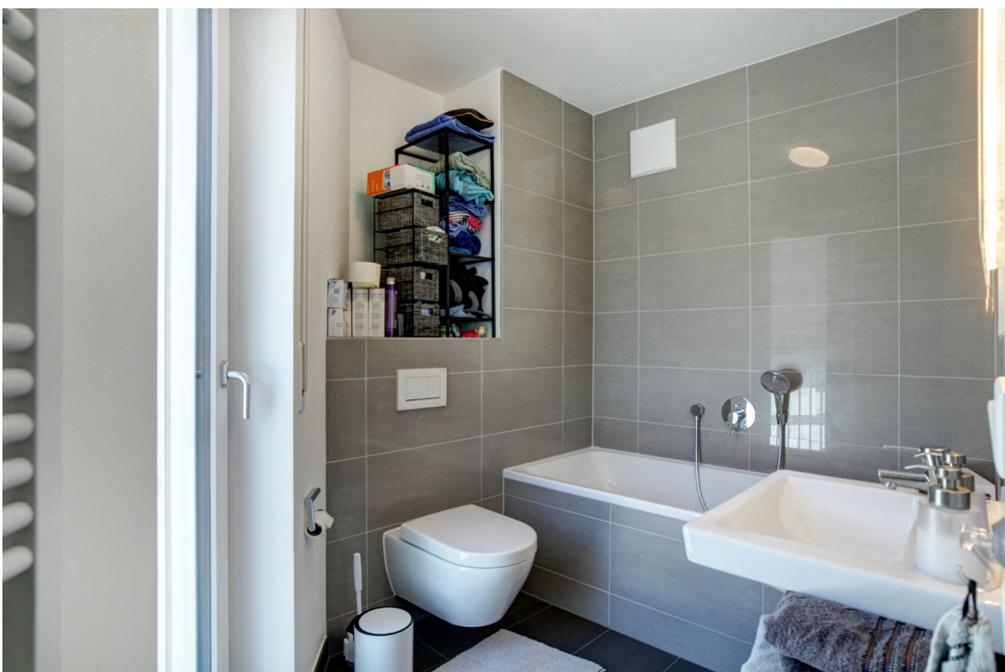
Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



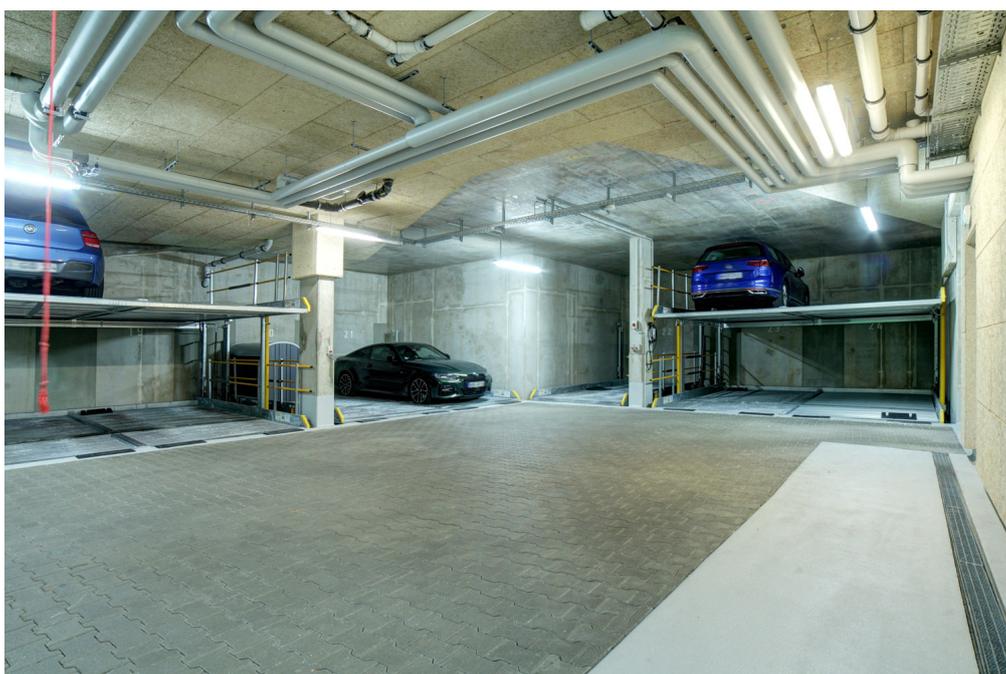
Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



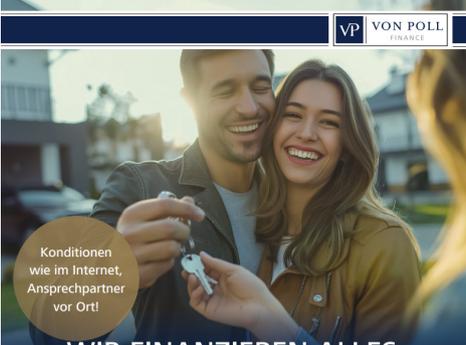
Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

# The property





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 €

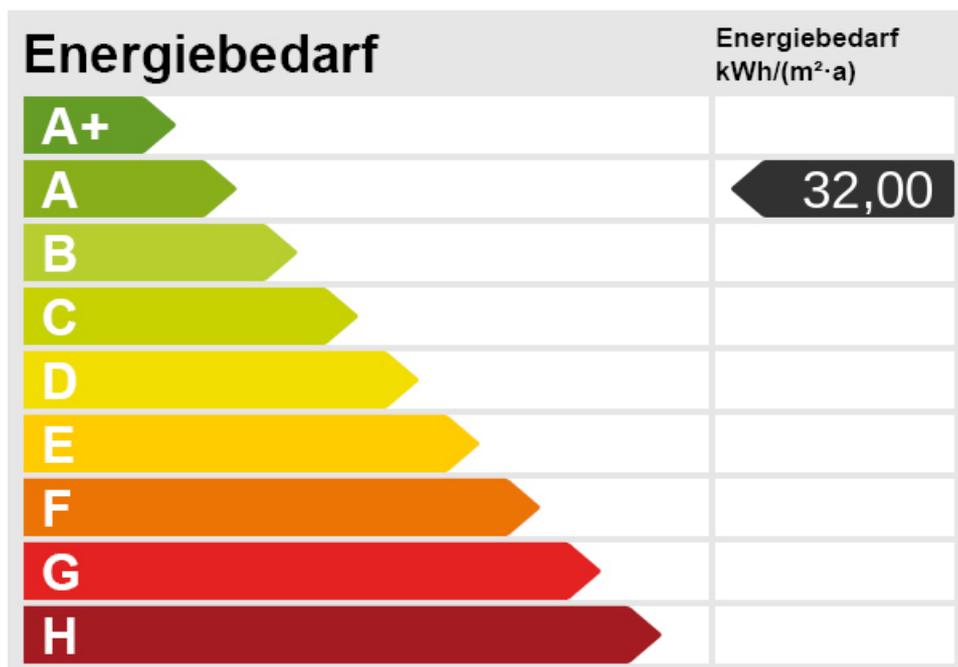
3,47% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindungs 3,39% p.a. gebundene Sollzins

Sollbindungszeitraum	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



Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## A first impression

Zum Verkauf steht eine exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2020, die sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Auf rund 97m<sup>2</sup> erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer – ein Zuhause mit modernen Details und hochwertiger Ausstattung, ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines modernen Wohnkomplexes mit klarer Architektur. Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Etage. Der einladende Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und zentraler Kücheninsel vermittelt zeitgemäßes Wohngefühl und bietet viel Raum für Geselligkeit und Alltag. Von hier führt der Weg auf einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und sich ideal für entspannte Stunden eignet.

Die Wohnküche ist mit hochwertigen Geräten und stilvollen Einbauten ausgestattet und wird durch einen angrenzenden Abstellraum ergänzt, der sich ideal als Vorratskammer nutzen lässt.

Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Raum für persönliche Wohnideen, während das zweite Zimmer flexibel nutzbar ist – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Beide Räume sind hell und freundlich gestaltet und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, einer komfortablen Badewanne und einer separaten Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Komfort im Alltag.

Zum Angebot gehören zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze (47.000€) sowie eine hochwertige Einbauküche und Inventar (Ablöse 60.000€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 820.000€ (Wohnung 713.000€ zzgl. Stellplätze und Ablöse).

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreicht.

Ein Zuhause, das modernes Design mit hoher Lebensqualität verbindet – eine Gelegenheit, die man nicht oft findet.

Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## All about the location

Wolfratshausen verbindet städtische Infrastruktur mit dem besonderen Charme des bayerischen Oberlands. Eingebettet zwischen Isar und Loisach genießen Bewohner hier die Nähe zur Natur und profitieren gleichzeitig von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Die Immobilie liegt zentral in einem gewachsenen Wohnumfeld. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Dienstleister sind schnell erreicht. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die historische Altstadt mit ihren kleinen Läden und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Wolfratshausen (Linie S7) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie bequem und direkt nach München. Auch die Autobahn A95 ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach München oder Garmisch-Partenkirchen.

Gleichzeitig liegt die Natur direkt vor der Haustür. Spazierwege entlang der Loisach und zahlreiche Radstrecken sorgen für vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Zentral wohnen und trotzdem naturnah leben – diese Kombination macht Wolfratshausen so besonders.

Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2030.

Endenergiebedarf beträgt 32.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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