Wolfratshausen

Moderne Etagenwohnung in der Flößerstadt Wolfratshausen

Property ID: 25289012_VM

RENT PRICE: 1.500 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 104 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

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

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

At a glance

Property ID	25289012_VM
Living Space	ca. 104 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2003
Type of parking	1 x Underground car park, 80 EUR (Rent)

Rent price	1.500 EUR
Additional costs	450 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	04.12.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	101.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

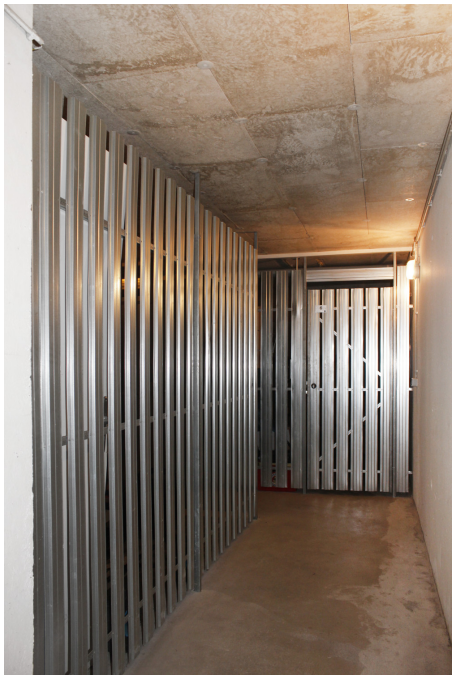
The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property



Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

The property

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Floor plans

VON POLL IMMOBILIEN®

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

A first impression

Zur Vermietung steht eine großzügig geschnittene Etagenwohnung in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur drei Stockwerken – ideal für alle, die eine ruhige, private Wohnatmosphäre schätzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten, die für ein helles, einladendes Ambiente sorgen. Der Parkettboden in Kombination mit der Fußbodenheizung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist teilweise möbliert, darunter ausgewählte Einrichtungsstücke, die den Einzug erleichtern und sofortiges Wohlfühlen ermöglichen. Der sonnige Balkon lädt zu entspannten Momenten im Freien ein – ob beim morgendlichen Kaffee, einem Glas Wein am Abend oder einfach zum Abschalten.

Neben dem zentralen Wohnbereich stehen drei weitere, gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – perfekt für Paare mit Platzbedarf oder Familien.
Die separate Küche ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Wohnbereich zugänglich – ein praktisches Detail im Alltag. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bereits im Mietumfang enthalten. Hier lässt sich der Kochalltag funktional und stilvoll gestalten.

Zwei Tageslichtbäder sorgen für besonderen Komfort: ein Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper sowie ein separates Duschbad. Beide Räume sind modern ausgestattet und verfügen jeweils über Fenster. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Wannenbad.
Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Vorräte oder Haushaltsutensilien. Zusätzlich gehört ein eigenes, großzügiges Kellerabteil zur Wohnung.

Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung.
Die Wohnung ist teilmöbliert und wird vorläufig befristet für einen Zeitraum von sechs Monaten, mit der Option auf Verlängerung, vermietet.

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

All about the location

Wolfratshausen liegt eingebettet zwischen den Flüssen Isar und Loisach am Rand der bayerischen Voralpen – ein Ort, der städtische Infrastruktur mit dem Gefühl von Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität verbindet. Die idyllische Lage im malerischen Oberland schafft einen harmonischen Rahmen für ein Leben zwischen Tradition und Moderne.

Besonders reizvoll ist die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fassaden, kleinen Läden und gemütlichen Cafés. Hier spürt man den gewachsenen Charme eines Ortes, der Geschichte atmet und gleichzeitig offen für Neues ist. Märkte, kulturelle Veranstaltungen und eine aktive Gemeinschaft prägen das Stadtbild und verleihen Wolfratshausen eine besondere Atmosphäre.

Die Nähe zur Loisach sorgt für eine ruhige, naturnahe Umgebung. Spaziergänge am Wasser, kurze Wege ins Grüne und Erholung direkt vor der Haustür gehören hier ganz selbstverständlich zum Alltag. Trotz dieser Naturverbundenheit bietet die Stadt eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Autobahn A95, die München mit Garmisch-Partenkirchen verbindet, ist ca. 4 Kilometer entfernt und gewährleistet eine schnelle Anbindung: In rund 30 Minuten erreichen Sie München, und Garmisch-Partenkirchen ist ebenfalls in etwa 40 Minuten erreichbar. Pendler schätzen zudem die gute Anbindung an die S-Bahnlinie S7, die sie schnell und bequem nach München bringt.

Wolfratshausen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen inmitten der Natur und gleichzeitig schnellen Verbindungen zu den städtischen Zentren – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.
Sie haben eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, wie Radfahren, Wandern, Golfen und vielem mehr.

Property ID: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25289012_VM - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com