

Wolfratshausen

Charming apartment with balcony in the heart of Wolfratshausen

Property ID: 25289014_1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 195.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 37 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

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

Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

At a glance

Property ID	25289014_1
Living Space	ca. 37 m²
Floor	1
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Underground car park, 11000 EUR (Sale)

Purchase Price	195.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 8 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	99.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.07.2028	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



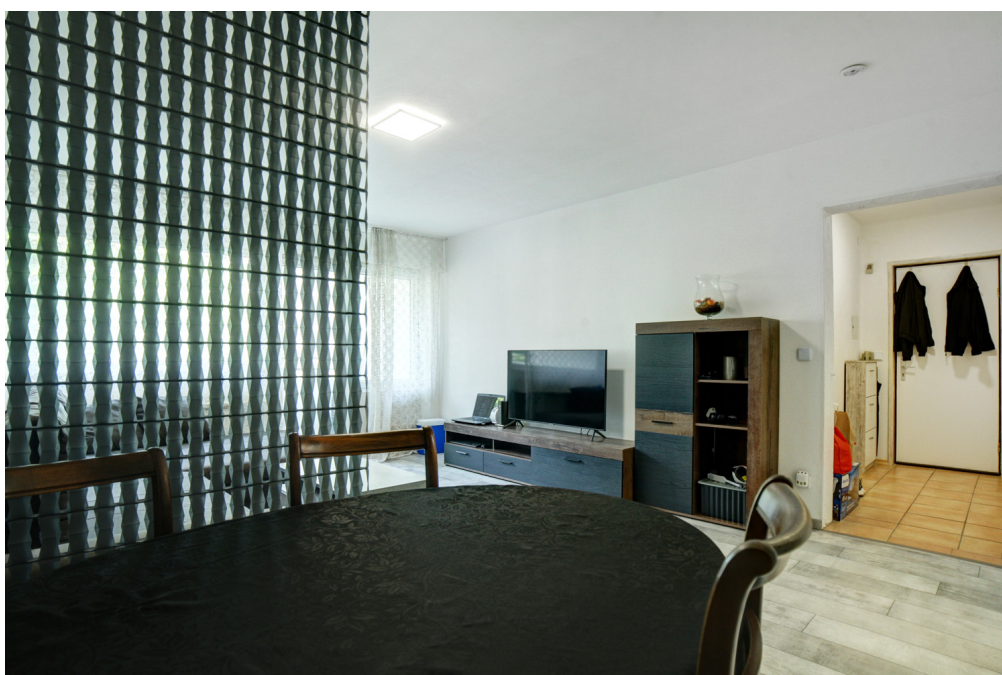
Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



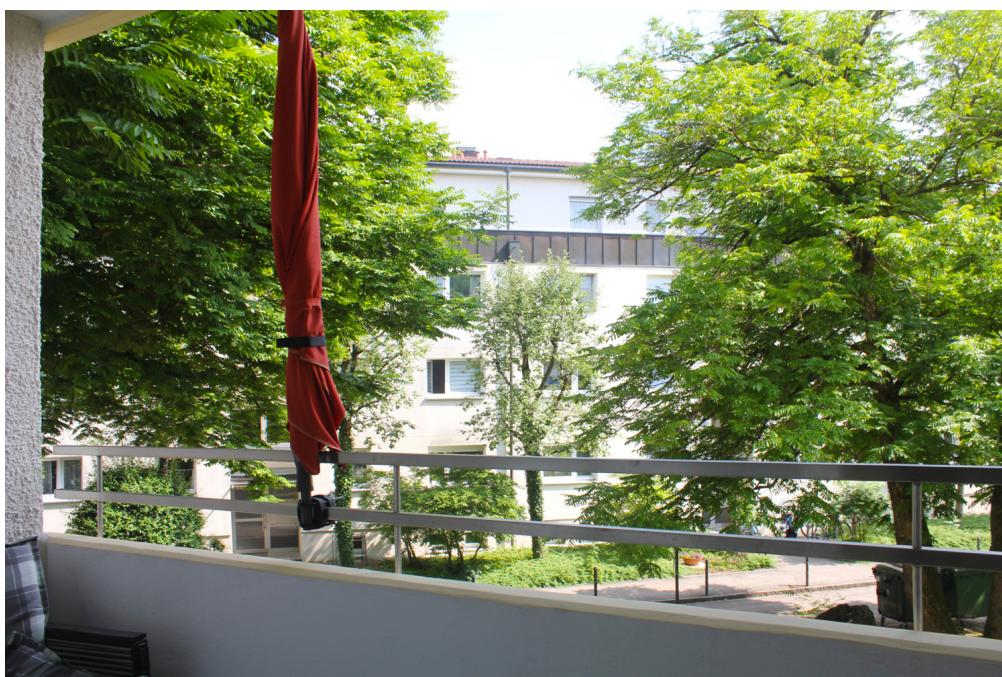
Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

The property



Property ID: 25289014_1 - 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.

[Bereits abgefragt
von 8.000
Kunden](#)

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettostandardsicherheitsbetrag
von 250.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsschuldung
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 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Floor plans



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: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

A first impression

This well-maintained one-room apartment on the first floor of a multi-family building with a total of 27 units offers a compact, easily rentable unit in a desirable location in Wolfratshausen – ideal for investors seeking a solid entry point or an expansion of their real estate portfolio. The living space is approximately 37 m² and features an optimal layout: a bright combined living and sleeping area with access to a south-facing balcony creates a pleasant living environment in a compact space. A separate kitchen of approximately 3 m² and a functional bathroom complete the unit. The apartment includes a private cellar storage unit and an assigned underground parking space – this is not included in the purchase price and is being sold separately for €11,000. The total asking price is €206,500.00. The apartment has been rented to a single occupant since 2022. The current monthly base rent is €630, plus €175 for utilities – resulting in total monthly rental income of €805. The rent is currently slightly below the local average, suggesting a potential rent increase in the future. The monthly service charge is €271.47. The building was constructed in 1972 and is well-maintained. The building is professionally managed. The location is ideal due to its proximity to the town center: shops, doctors, pharmacies, and restaurants are all within walking distance. The Wolfratshausen S-Bahn station is approximately 10 minutes away by public transport, providing excellent connections to Munich and the surrounding area – a real advantage for tenants. The motorway is also just a few minutes away, ensuring quick access to Munich and the southern region. This property offers a straightforward and stable investment opportunity in a sought-after residential area with development potential. We would be happy to provide you with further information upon request.

Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

All about the location

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.

Property ID: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25289014_1 - 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