

Wolfratshausen

# Come home & feel good – Beautiful terraced house with garden

Property ID: 25289026



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

PURCHASE PRICE: 580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 225 m<sup>2</sup>

Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

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

Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## At a glance

Property ID	25289026	Purchase Price	580.000 EUR
Living Space	ca. 113 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 65 m²
Year of construction	1964	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	21.09.2035	Final energy consumption	85.69 kWh/m²a
		Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## The property





Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

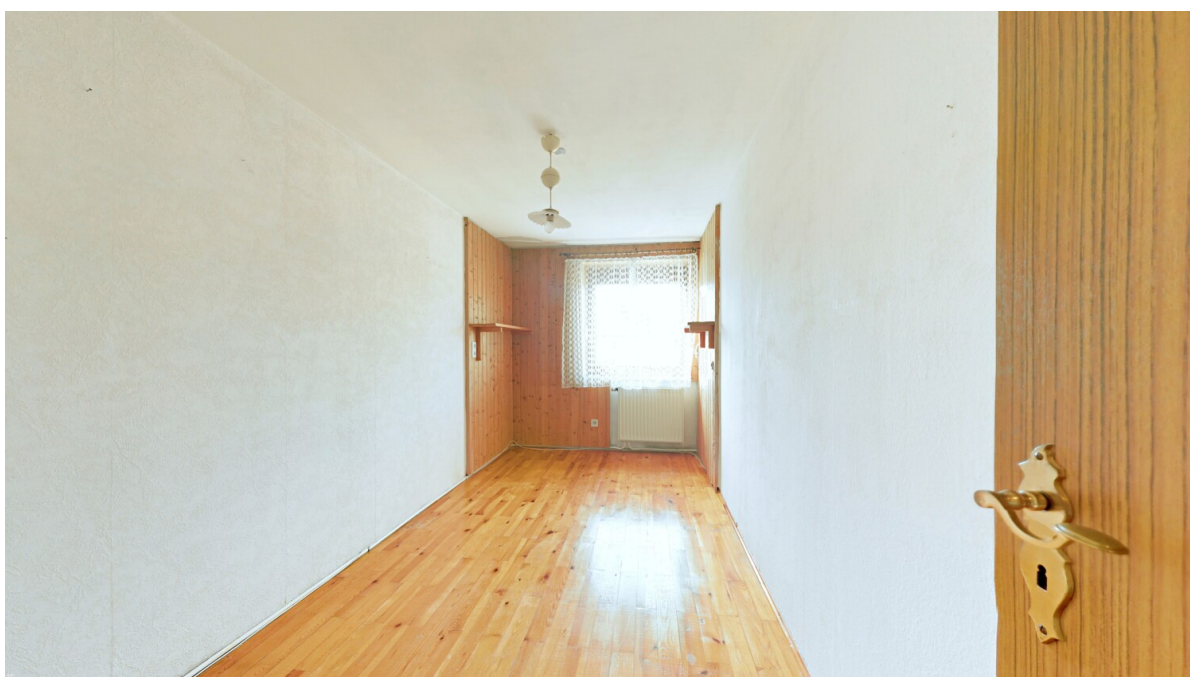
## The property





Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## The property





Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## The property





Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289026 - 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.**

Finanzierungsberatung  
VON POLL

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettostandortkreditbetrag  
von 200.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinbindung  
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](http://www.von-poll-finance.com)



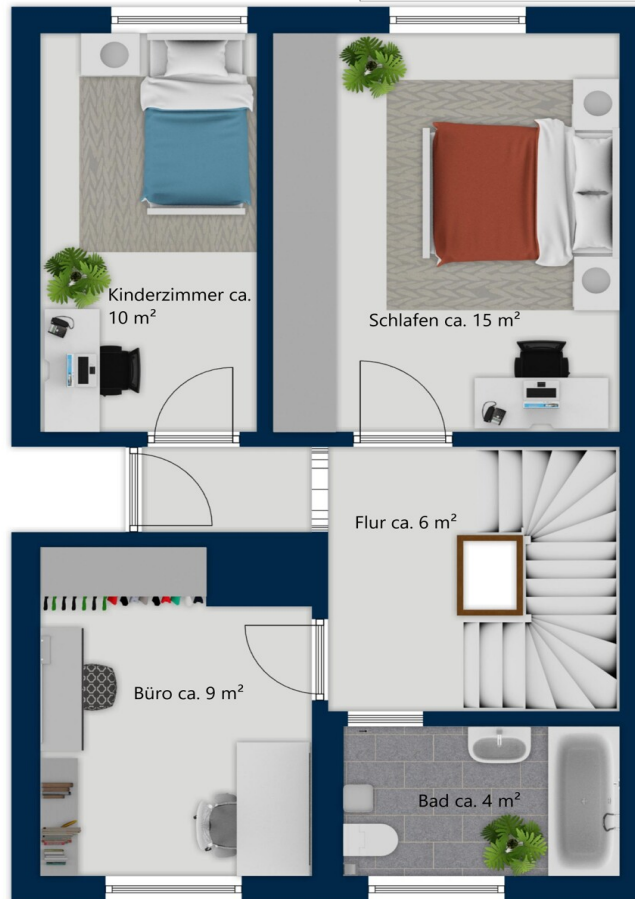
Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

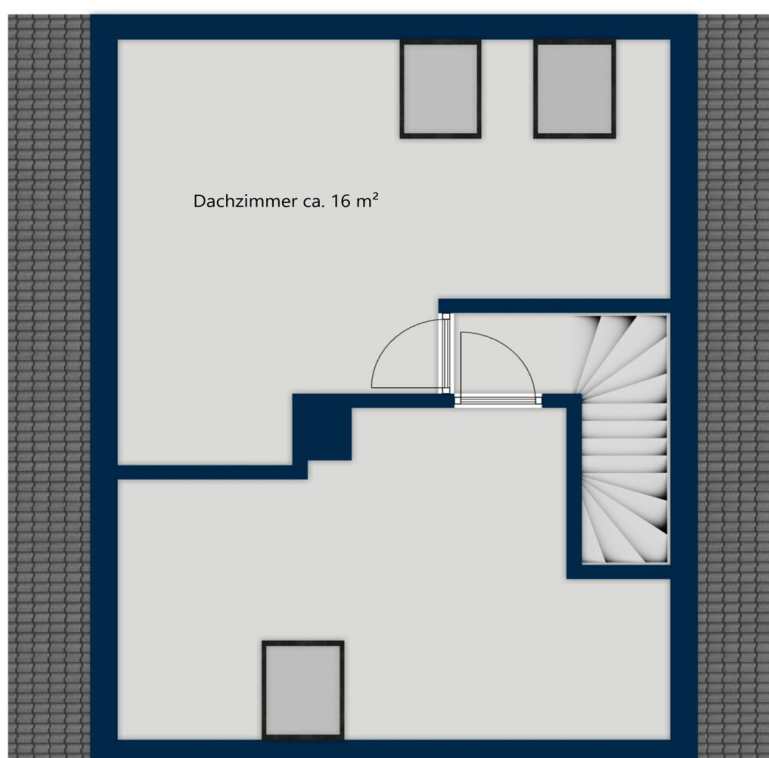
## Floor plans



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: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## A first impression

This charming terraced house, built in 1964, offers approximately 120 m<sup>2</sup> of living space and an 80 m<sup>2</sup> private garden, providing an excellent foundation for realizing your individual living ideas. Spread over three floors are a total of five rooms, a separate kitchen, a bathroom with natural light, a guest WC, and a covered terrace – ideal for families or couples who want to create a home according to their own preferences. On the ground floor, you are welcomed by a well-proportioned living area with direct access to the terrace and the lovingly landscaped garden – a real highlight for garden enthusiasts, children, or cozy summer evenings with friends. The kitchen is separate and offers ample space for a dining table. Upstairs, you will find three bright bedrooms. A functional bathroom with natural light and a storage area that can be used as a dressing room complete the living space on this floor. The attic contains a finished room and storage space. The house is complemented by practical basement rooms that offer space for storage, a washing machine, and additional utility areas.

Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Details of amenities

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 Schreinererelemente, 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.



Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## All about the location

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.

Property ID: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25289026 - 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)