

Wolfratshausen

Gut geschnittene Dachgeschosswohnung mit Loggia in Wolfratshausen

Número de propiedad: 25289009_VM

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRECIO DEL ALQUILER: 890 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 58 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

De un vistazo

Número de propiedad	25289009_VM
Superficie habitable	ca. 58 m²
Ocupación a partir de	01.08.2025
Piso	3
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1993
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 80 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	890 EUR
Costes adicionales	250 EUR
Piso	Ático
Estado de la propiedad	cuidado
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	20.12.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	102.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1993

Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

La propiedad



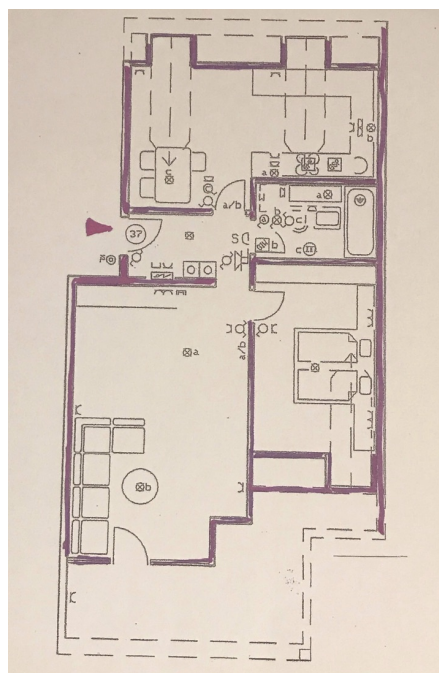
Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

La propiedad



Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

Una primera impresión

Wohnen über den Dächern – diese charmante und gut ausgestattete Dachgeschosswohnung im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses steht ab dem 01.08.2025 zum Einzug bereit. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, eine ruhige Lage sowie eine gehobene Innenausstattung, die ideal für Singles oder Paare geeignet ist, die Wert auf Wohnqualität und Komfort legen. Auf zwei gut geschnittenen Zimmern entfaltet sich ein modernes und offenes Wohngefühl. Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur sonnigen Loggia mit herrlichem Blick in den Park der Kreisklinik Wolfratshausen – ein perfekter Ort, um zur Ruhe zu kommen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Die moderne, neuwertige Einbauküche ist im Mietpreis enthalten und bietet ausreichend Stauraum sowie hochwertige Elektrogeräte. Die Wohnung selbst wird unmöbliert vermietet, sodass Sie Ihre eigenen Möbel ganz nach Ihren Vorstellungen einbringen können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem WC und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein Einbauschränk im Eingangsbereich sowie ein zugehöriger Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum und sorgen für Ordnung. Für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt die Fußbodenheizung, während die Wärmeschutzverglasung und die insgesamt hochwertige Bauweise ein angenehmes Wohnklima garantieren. Ein weiteres Highlight: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz steht zur Verfügung und kann für 80 € monatlich zusätzlich zur Kaltmiete angemietet werden – so sparen Sie sich die lästige Parkplatzsuche und wissen Ihr Fahrzeug jederzeit sicher untergebracht. Die Nebenkosten inklusive Heizkosten belaufen sich je nach Verbrauch auf ca. 250 € monatlich. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung selbstverständlich vor. Diese gepflegte Dachgeschosswohnung vereint ruhiges Wohnen, durchdachte Ausstattung und eine hervorragende Lage. Hier können Sie sich auf Anhieb wohlfühlen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort begeistern. Tiefgaragen-Stellplatz zusätzlich (80,00€) Miete kalt: mtl.EUR 890,00€+Tiefgarage mtl. 80,00€ Gesamtkosten warm mtl.: 1.140,00€ + TG 80.00€ (optional) Nebenkosten: Vorauszahlung mtl.250,00€ Kautions: 2 MM=2x 890,00€ plus 2x 80,00€ = 1940,00€ Mietbeginn: ab 01.08.2025 (nach Absprache evtl. auch früher)

Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich ruhiger Lage von Wolfratshausen, im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Wolfratshausen ist bekannt für seinen hohen Freizeitwert, die idyllische Lage an der Loisach sowie die gute Anbindung an die Landeshauptstadt München. In unmittelbarer Umgebung der Wohnung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Anbindung innerhalb der Stadt und in die Nachbarorte ermöglichen. Die S-Bahn-Station Wolfratshausen (S7) ist fußläufig in nur ca. fünf Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach München, wodurch überregionale Ziele unkompliziert erreichbar sind. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in direkter Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen mehrere Grün- und Parkanlagen, die sich ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Freien eignen. Wolfratshausen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen inmitten der Natur und gleichzeitig schnellen Verbindungen zu städtischen Zentren – perfekt für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25289009_VM - 82515 Wolfratshausen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1 Distrito de Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com