

Wolfratshausen

# Kompakte Renditechance in Wolfratshausen – Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Número de propiedad: 25289014

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 212.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

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

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## De un vistazo

|                      |   |
|----------------------|---|
| Número de propiedad  | 25289014  |
| Superficie habitable | ca. 37 m <sup>2</sup>                           |
| Piso                 | 1   |
| Habitaciones         | 1   |
| Baños                | 1   |
| Año de construcción  | 1972  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo, 11000 EUR (Venta) |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 212.000 EUR   |
| Piso                   | Piso  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Espacio utilizable     | ca. 8 m <sup>2</sup>  |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón  |

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                            |
|-------------------------------------|---------------------|---|----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo     |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  | Consumo de energía final                            | 99.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 08.07.2028          | Clase de eficiencia energética                      | C                          |
|                                     |                     | Año de construcción según el certificado energético | 1972                       |

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



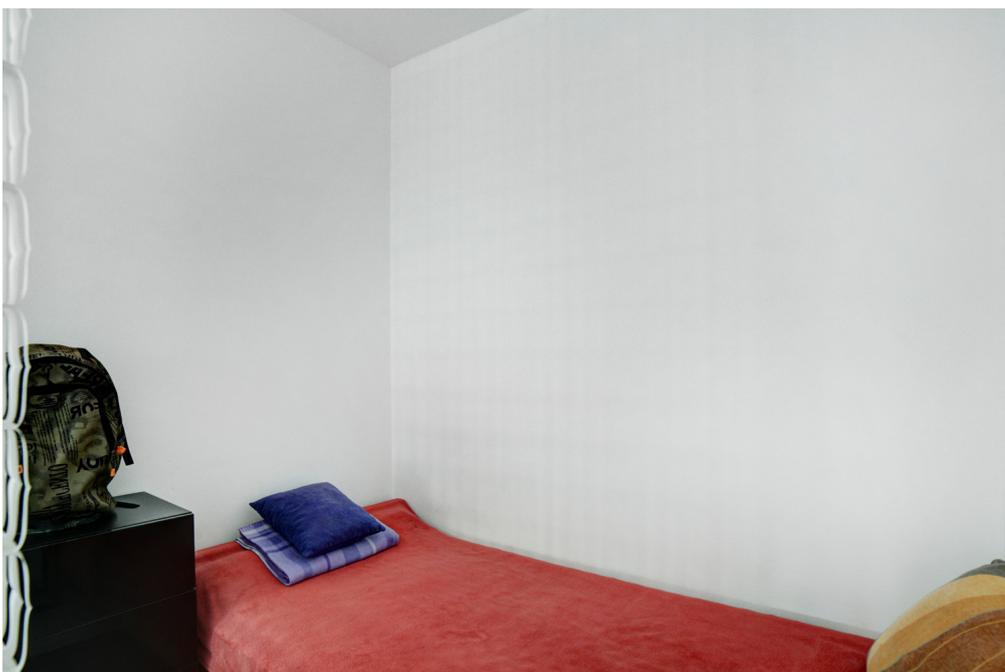
Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



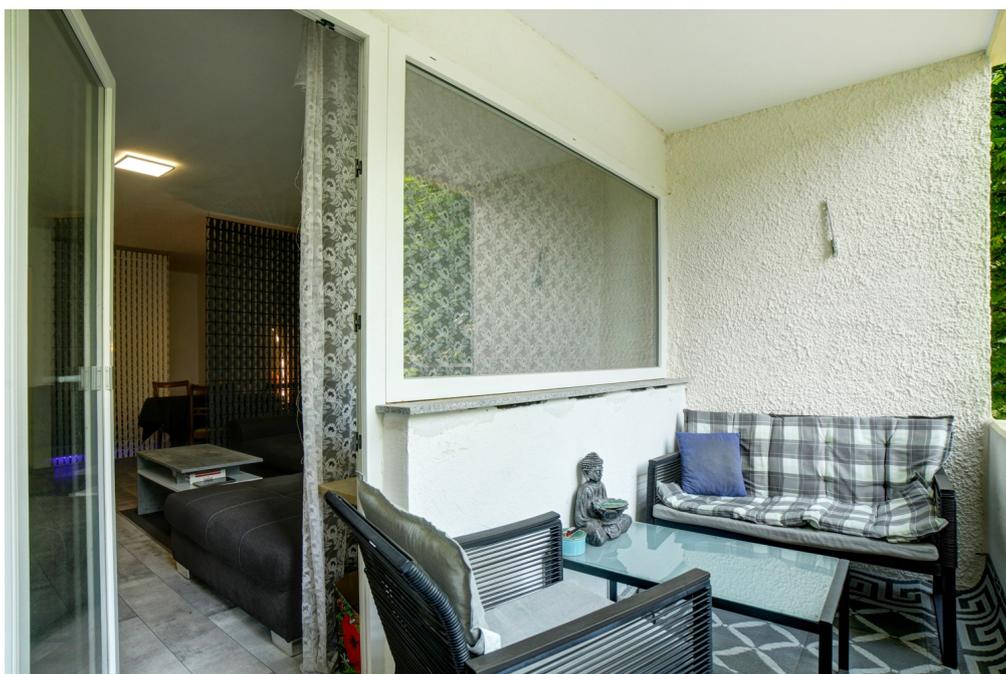
Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





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 Sollzinsbindung  
3,375% p.a. gebundenes Sollzins

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Una primera impresión

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 27 Einheiten bietet eine kompakte, gut vermietbare Einheit in guter Lage von Wolfratshausen – ideal für Kapitalanleger:innen, die auf der Suche nach einem soliden Einstieg oder einer Erweiterung ihres Immobilienportfolios sind.

Die Wohnfläche beträgt ca. 37 m<sup>2</sup> und ist optimal geschnitten: Ein heller Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum Balkon nach Süden schafft ein angenehmes Wohngefühl auf kleinem Raum. Eine separate Küche mit ca. 3 m<sup>2</sup> sowie ein funktionales Badezimmer machen die Einheit komplett. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz – dieser ist im Kaufpreis nicht enthalten und wird für 11.000 € mit veräußert.

Der Gesamtangebotspreis beläuft sich auf EUR 223.000,00.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2022 an eine zuverlässige Einzelperson vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 630 €, zuzüglich 175 € Nebenkostenvorauszahlung – somit liegen die gesamten monatlichen Mieteinnahmen bei 805 €. Die Miete liegt aktuell leicht unter dem ortsüblichen Niveau, sodass perspektivisch eine Mietanpassung möglich erscheint. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 271,47 €.

Das Gebäude wurde im Jahr 1972 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gemeinschaft wird professionell verwaltet.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der S-Bahnhof Wolfratshausen ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 10 Minuten erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an München und das Umland – ein echter Standortvorteil für Mieter:innen. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung München sowie in den südlichen Raum.

Diese Immobilie bietet eine unkomplizierte und stabile Anlagemöglichkeit in einer nachgefragten Wohnlage mit Entwicklungspotenzial. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zur Verfügung.

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25289014 - 82515 Wolfratshausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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