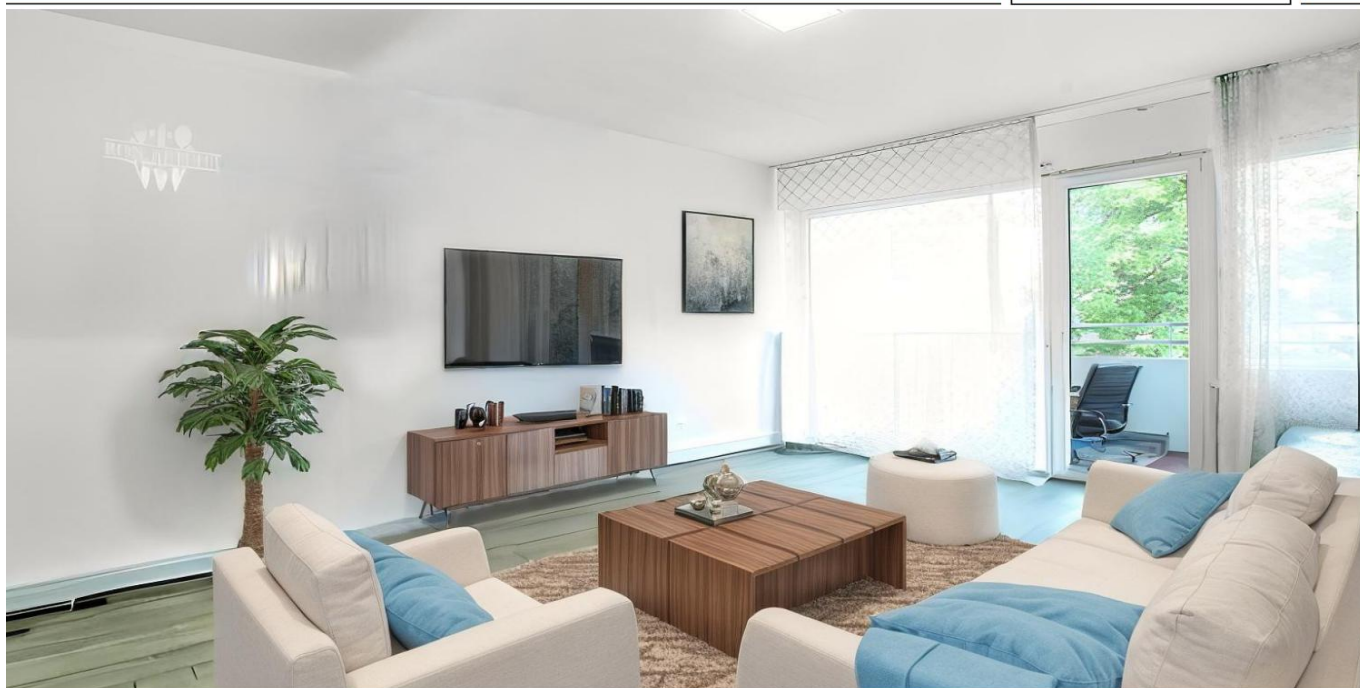


Wolfratshausen

## Encantador apartamento con balcón en el corazón de Wolfratshausen

Número de propiedad: 25289014\_1



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

PRECIO DE COMPRA: 195.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25289014\_1 - 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\_1 - 82515 Wolfratshausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25289014_1
Superficie habitable	ca. 37 m²
Piso	1
Habitaciones	1
Baños	1
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 11000 EUR (Venta)

Precio de compra	195.500 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 8 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	08.07.2028

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	99.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

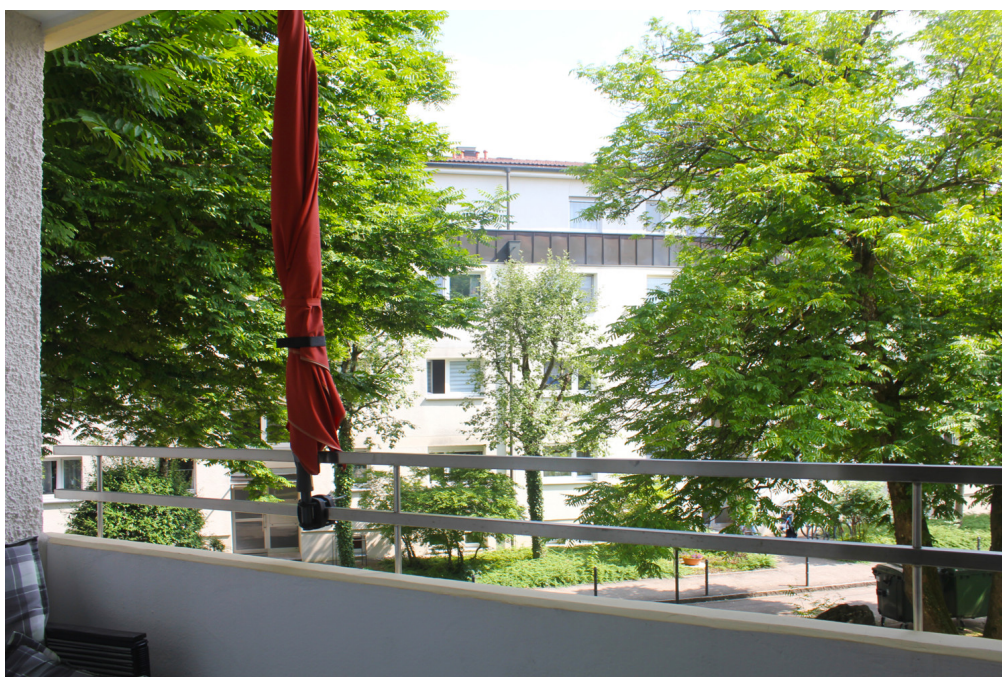
## La propiedad





Número de propiedad: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25289014\_1 - 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 Nettostandortenergiebetrag  
von 200.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollbindung  
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)

Número de propiedad: 25289014\_1 - 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\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Una primera impresión

Este apartamento de una habitación, bien cuidado y ubicado en la primera planta de un edificio plurifamiliar con un total de 27 unidades, ofrece una vivienda compacta y de fácil alquiler en una ubicación privilegiada en Wolfratshausen, ideal para inversores que buscan una buena entrada o ampliar su cartera inmobiliaria. La superficie habitable es de aproximadamente 37 m² y presenta una distribución óptima: una luminosa sala de estar y dormitorio con acceso a un balcón orientado al sur crea un ambiente agradable en un espacio compacto. Una cocina independiente de aproximadamente 3 m² y un baño funcional completan la vivienda. El apartamento incluye un trastero privado y una plaza de aparcamiento subterráneo asignada; esta no está incluida en el precio de compra y se vende por separado por 11.000 €. El precio total de venta es de 206.500 €. El apartamento está alquilado a una sola persona desde 2022. La renta mensual base actual es de 630 €, más 175 € de gastos de comunidad, lo que resulta en unos ingresos mensuales totales de 805 €. El alquiler actual está ligeramente por debajo de la media local, lo que sugiere un posible aumento en el futuro. La cuota mensual de servicio es de 271,47 €. El edificio se construyó en 1972 y se encuentra en buen estado. Cuenta con una gestión profesional. Su ubicación es ideal gracias a su proximidad al centro: tiendas, médicos, farmacias y restaurantes se encuentran a poca distancia a pie. La estación de S-Bahn de Wolfratshausen está a unos 10 minutos en transporte público, lo que ofrece excelentes conexiones con Múnich y sus alrededores, una gran ventaja para los inquilinos. La autopista también está a pocos minutos, lo que garantiza un rápido acceso a Múnich y la región sur. Esta propiedad ofrece una oportunidad de inversión sencilla y estable en una codiciada zona residencial con potencial de desarrollo. Estaremos encantados de proporcionarle más información si la solicita.



Número de propiedad: 25289014\_1 - 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\_1 - 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.

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.

Número de propiedad: 25289014\_1 - 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)