

Wolfratshausen

## Ven a casa y siéntete bien: hermosa casa adosada con jardín

Número de propiedad: 25289026



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

PRECIO DE COMPRA: 580.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

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

Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25289026
Superficie habitable	ca. 113 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1964

Precio de compra	580.000 EUR
Casa	Chalet adosado
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 65 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	21.09.2035	Consumo de energía final	85.69 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

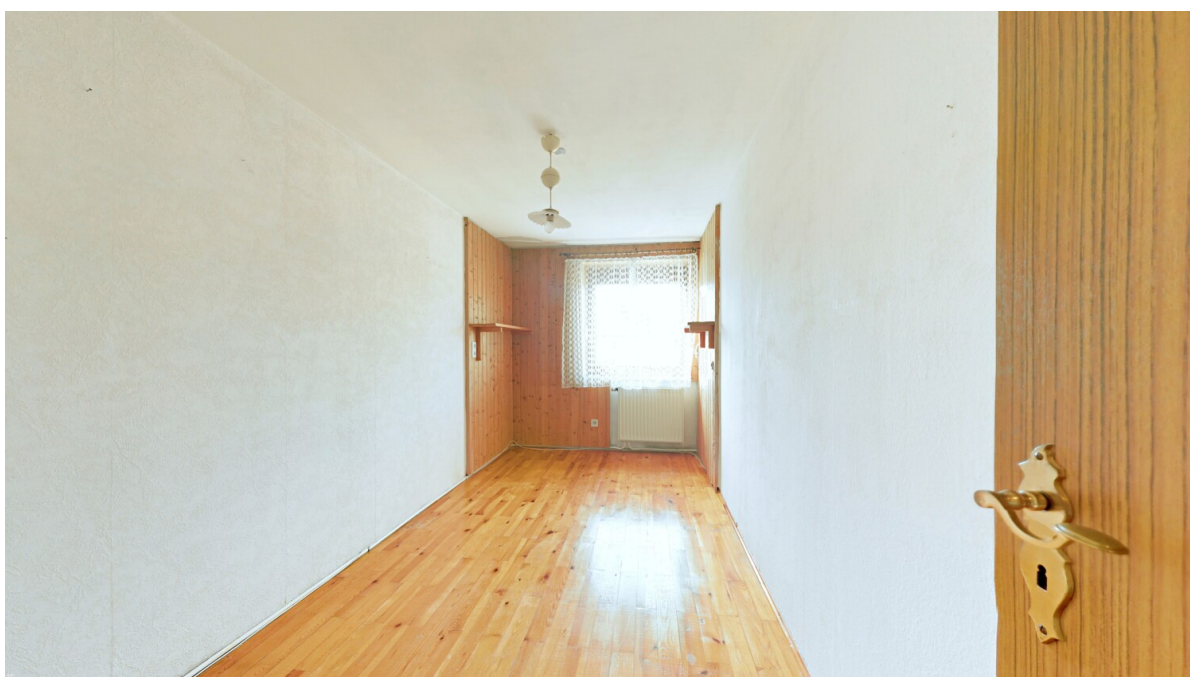
## La propiedad





Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25289026 - 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 Nettostandortkreditbetrag  
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](http://www.von-poll-finance.com)



Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

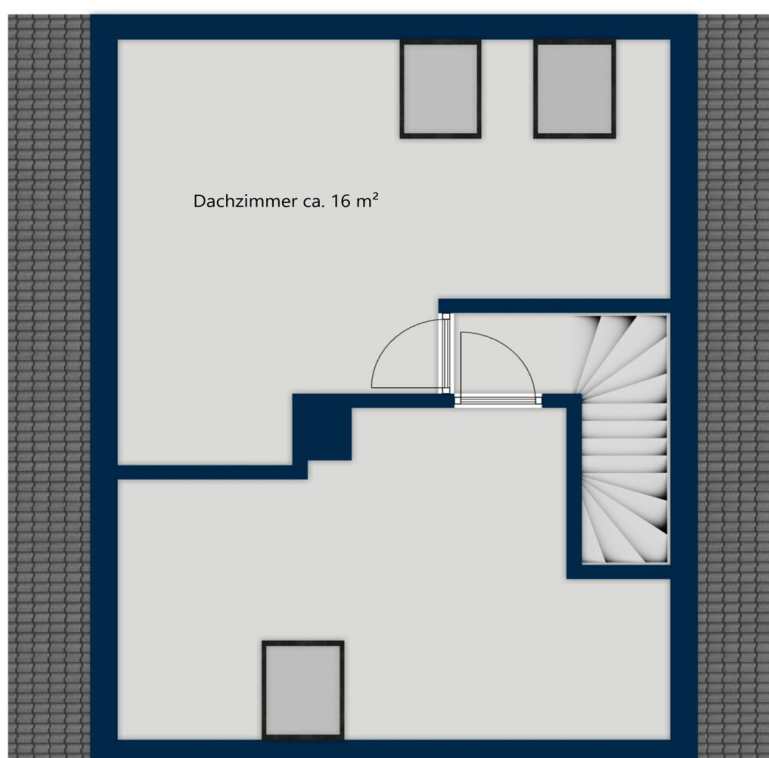
## Planos de planta



VON POLL  
IMMOBILIEN®











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: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Una primera impresión

Esta encantadora casa adosada, construida en 1964, ofrece aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de espacio habitable y un jardín privado de 80 m<sup>2</sup>, una base excelente para hacer realidad sus ideas de vivienda individuales. Distribuidas en tres plantas, se encuentran un total de cinco habitaciones, una cocina independiente, un baño con luz natural, un aseo de cortesía y una terraza cubierta, ideal para familias o parejas que desean crear un hogar a su medida. En la planta baja, le da la bienvenida una espaciosa sala de estar con acceso directo a la terraza y al cuidado jardín, un lugar ideal para los amantes de la jardinería, los niños o para disfrutar de agradables tardes de verano con amigos. La cocina es independiente y ofrece amplio espacio para una mesa de comedor. En la planta superior, encontrará tres luminosos dormitorios. Un baño funcional con luz natural y un trastero que puede utilizarse como vestidor completan la estancia en esta planta. El ático alberga una habitación terminada y espacio de almacenamiento. La casa se complementa con prácticos sótanos con espacio de almacenamiento, una lavadora y zonas de servicio adicionales.

Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Detalles de los servicios

Dieses gepflegte Reihemittelhaus 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 Schreinerelemente, 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.



Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25289026 - 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)