

Wolfratshausen

# Moderne Etagenwohnung in der Flößerstadt Wolfratshausen

CODE DU BIEN: 25289012\_VM

Neuvorstellung



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

PRIX DE LOYER: 1.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## En un coup d'œil

|                           |                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN              | 25289012_VM                                     |
| Surface habitable         | ca. 104 m²                                      |
| Etage                     | 2                                               |
| Pièces                    | 4                                               |
| Chambres à<br>coucher     | 3                                               |
| Salles de bains           | 2                                               |
| Année de<br>construction  | 2003                                            |
| Place de<br>stationnement | 1 x Parking<br>souterrain, 80 EUR<br>(Location) |

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Prix de loyer                | 1.500 EUR            |
| Coûts<br>supplémentaires     | 450 EUR              |
| Type                         | Etage                |
| État de la propriété         | Bon état             |
| Technique de<br>construction | massif               |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel léger    | Consommation finale d'énergie                         | 101.70 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 04.12.2027           | Classement énergétique                                | D                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2003                                  |

CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Plans d'étage



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Une première impression

Zur Vermietung steht eine großzügig geschnittene Etagenwohnung in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur drei Stockwerken – ideal für alle, die eine ruhige, private Wohnatmosphäre schätzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten, die für ein helles, einladendes Ambiente sorgen. Der Parkettboden in Kombination mit der Fußbodenheizung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist teilweise möbliert, darunter ausgewählte Einrichtungsstücke, die den Einzug erleichtern und sofortiges Wohlfühlen ermöglichen. Der sonnige Balkon lädt zu entspannten Momenten im Freien ein – ob beim morgendlichen Kaffee, einem Glas Wein am Abend oder einfach zum Abschalten.

Neben dem zentralen Wohnbereich stehen drei weitere, gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – perfekt für Paare mit Platzbedarf oder Familien. Die separate Küche ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Wohnbereich zugänglich – ein praktisches Detail im Alltag. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bereits im Mietumfang enthalten. Hier lässt sich der Kochalltag funktional und stilvoll gestalten.

Zwei Tageslichtbäder sorgen für besonderen Komfort: ein Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper sowie ein separates Duschbad. Beide Räume sind modern ausgestattet und verfügen jeweils über Fenster. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Wannenbad.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Vorräte oder Haushaltsutensilien. Zusätzlich gehört ein eigenes, großzügiges Kellerabteil zur Wohnung.

Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung. Die Wohnung ist teilmöbliert und wird vorläufig befristet für einen Zeitraum von sechs Monaten, mit der Option auf Verlängerung, vermietet.

CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Tout sur l'emplacement

Wolfratshausen liegt eingebettet zwischen den Flüssen Isar und Loisach am Rand der bayerischen Voralpen – ein Ort, der städtische Infrastruktur mit dem Gefühl von Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität verbindet. Die idyllische Lage im malerischen Oberland schafft einen harmonischen Rahmen für ein Leben zwischen Tradition und Moderne.

Besonders reizvoll ist die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fassaden, kleinen Läden und gemütlichen Cafés. Hier spürt man den gewachsenen Charme eines Ortes, der Geschichte atmet und gleichzeitig offen für Neues ist. Märkte, kulturelle Veranstaltungen und eine aktive Gemeinschaft prägen das Stadtbild und verleihen Wolfratshausen eine besondere Atmosphäre.

Die Nähe zur Loisach sorgt für eine ruhige, naturnahe Umgebung. Spaziergänge am Wasser, kurze Wege ins Grüne und Erholung direkt vor der Haustür gehören hier ganz selbstverständlich zum Alltag. Trotz dieser Naturverbundenheit bietet die Stadt eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Autobahn A95, die München mit Garmisch-Partenkirchen verbindet, ist ca. 4 Kilometer entfernt und gewährleistet eine schnelle Anbindung: In rund 30 Minuten erreichen Sie München, und Garmisch-Partenkirchen ist ebenfalls in etwa 40 Minuten erreichbar. Pendler schätzen zudem die gute Anbindung an die S-Bahnlinie S7, die sie schnell und bequem nach München bringt.

Wolfratshausen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen inmitten der Natur und gleichzeitig schnellen Verbindungen zu den städtischen Zentren – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Sie haben eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, wie Radfahren, Wandern, Golfen und vielem mehr.

CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25289012\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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