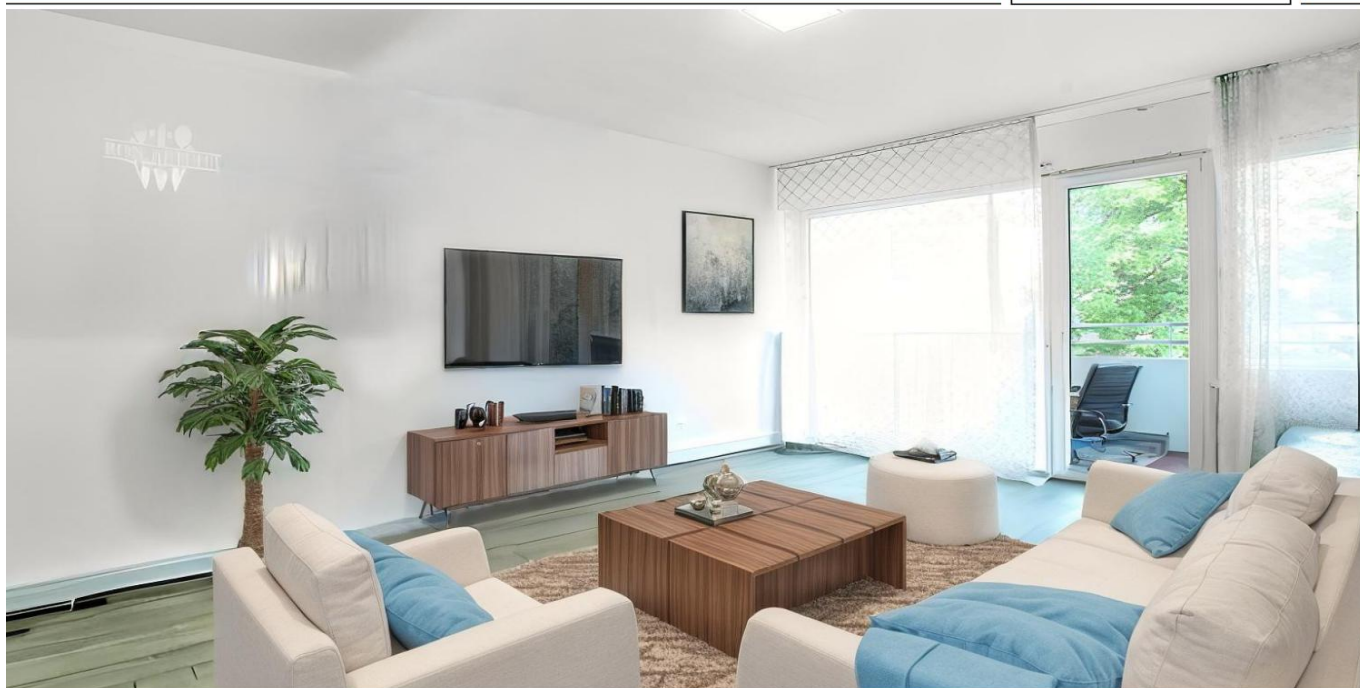


Wolfratshausen

# Charmant appartement avec balcon au cœur de Wolfratshausen

CODE DU BIEN: 25289014\_1



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

PRIX D'ACHAT: 195.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 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: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen**

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25289014_1                                |
| Surface habitable      | ca. 37 m²                                 |
| Etage                  | 1                                         |
| Pièces                 | 1                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 1972                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 11000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 195.500 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Surface de plancher          | ca. 8 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

**CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.07.2028           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 99.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                                        |

CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



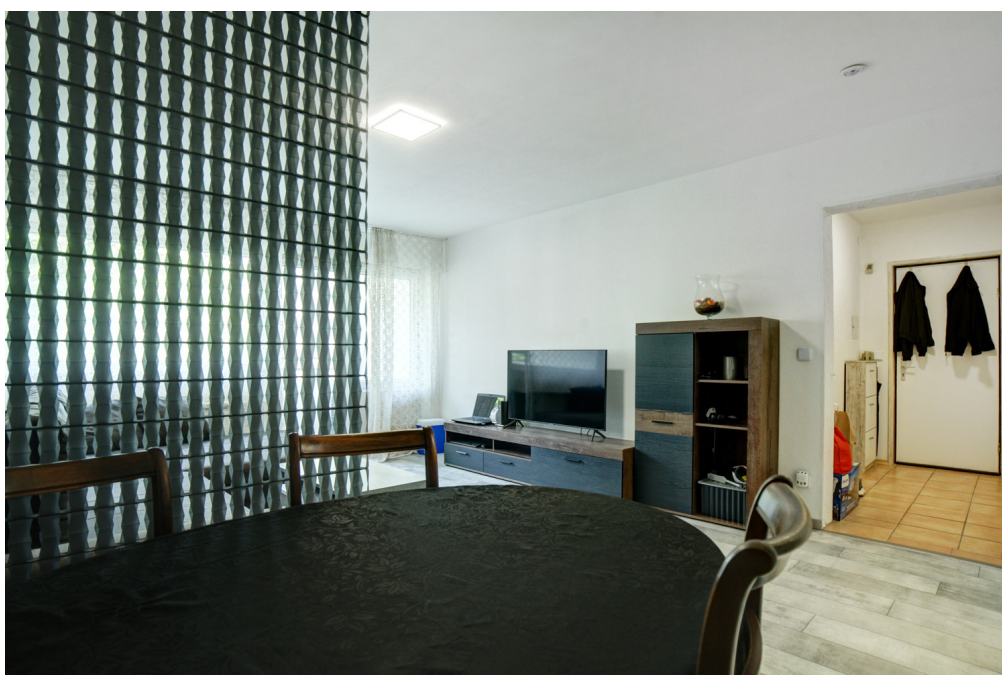
CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



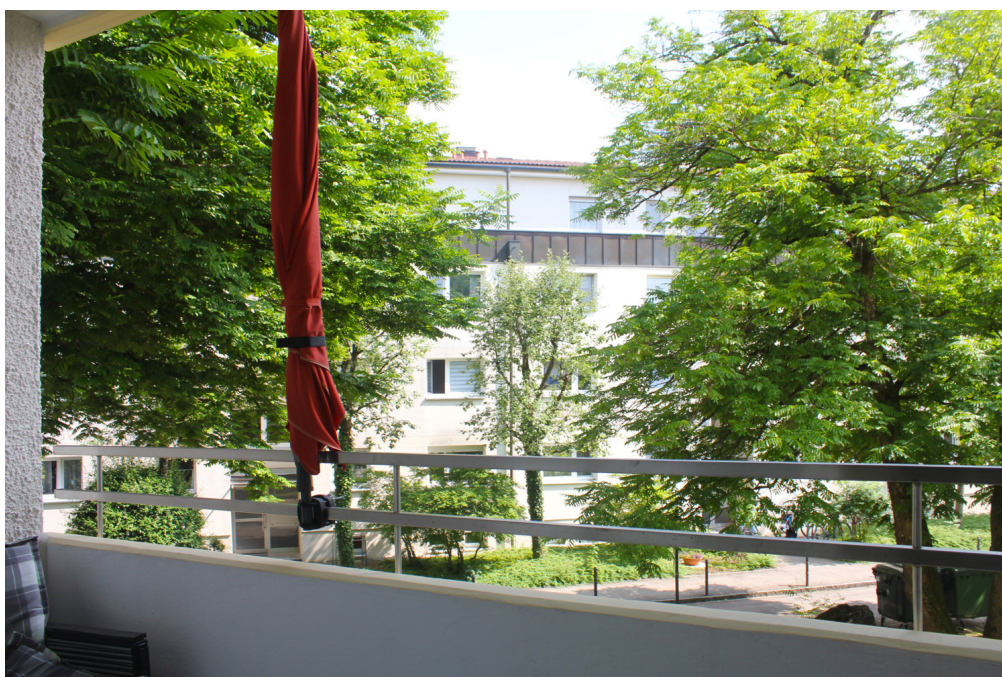
CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



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.**

[Berechnen Sie Ihre Kreditsumme](#)

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettostandardsicherheitsbetrag  
von 250.000 €

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsschuldung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

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

CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Plans d'étage



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: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen**

## Une première impression

Ce studio bien entretenu, situé au premier étage d'un immeuble de 27 appartements, offre un logement compact et facile à louer dans un quartier recherché de Wolfratshausen. Idéal pour les investisseurs souhaitant un premier achat ou diversifier leur portefeuille immobilier. D'une surface habitable d'environ 37 m², il bénéficie d'une distribution optimale : une pièce à vivre lumineuse avec accès à un balcon exposé sud crée un cadre de vie agréable. Une kitchenette d'environ 3 m² et une salle de bains fonctionnelle complètent l'appartement. Ce dernier comprend une cave privative et une place de parking souterrain attitrée, non incluses dans le prix de vente et proposées séparément au prix de 11 000 €. Le prix demandé est de 206 500 €. L'appartement est loué à un seul occupant depuis 2022. Le loyer mensuel s'élève actuellement à 630 €, auxquels s'ajoutent 175 € de charges, soit un revenu locatif mensuel total de 805 €. Ce loyer, légèrement inférieur à la moyenne locale, laisse présager une possible augmentation future. Les charges mensuelles s'élèvent à 271,47 €. L'immeuble, construit en 1972, est en excellent état et bénéficie d'une gestion professionnelle. Son emplacement est idéal, à proximité immédiate du centre-ville : commerces, médecins, pharmacies et restaurants sont accessibles à pied. La gare de Wolfratshausen (S-Bahn) est à environ 10 minutes en transports en commun, offrant d'excellentes liaisons vers Munich et ses environs – un atout majeur pour les locataires. L'autoroute est également à quelques minutes, garantissant un accès rapide à Munich et au sud du pays. Ce bien représente une opportunité d'investissement simple et stable dans un quartier résidentiel recherché, avec un fort potentiel de développement. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations sur demande.

**CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25289014\_1 - 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)