

Wolfratshausen

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Südost-Balkon, Aufzug und zwei Tiefgaragenstellplätzen

CODE DU BIEN: 25289022

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25289022 - 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: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25289022
Surface habitable	ca. 84 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2020
Place de stationnement	2 x Duplex, 23500 EUR (Vente)

Prix d'achat	650.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	32.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2030	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2020

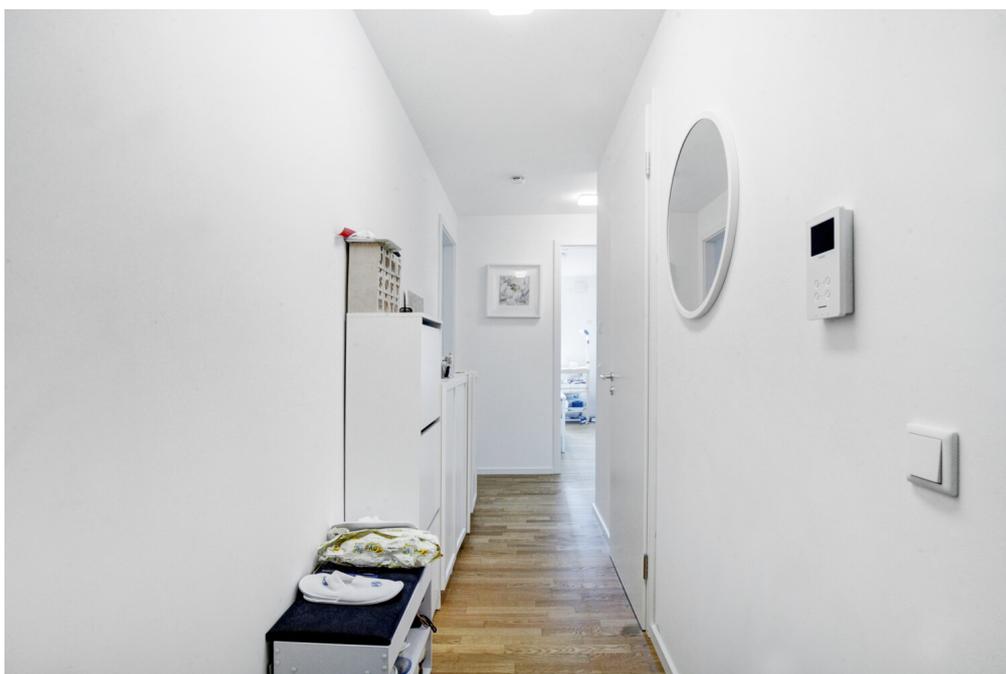
CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



KI-basiertes Homestaging

CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



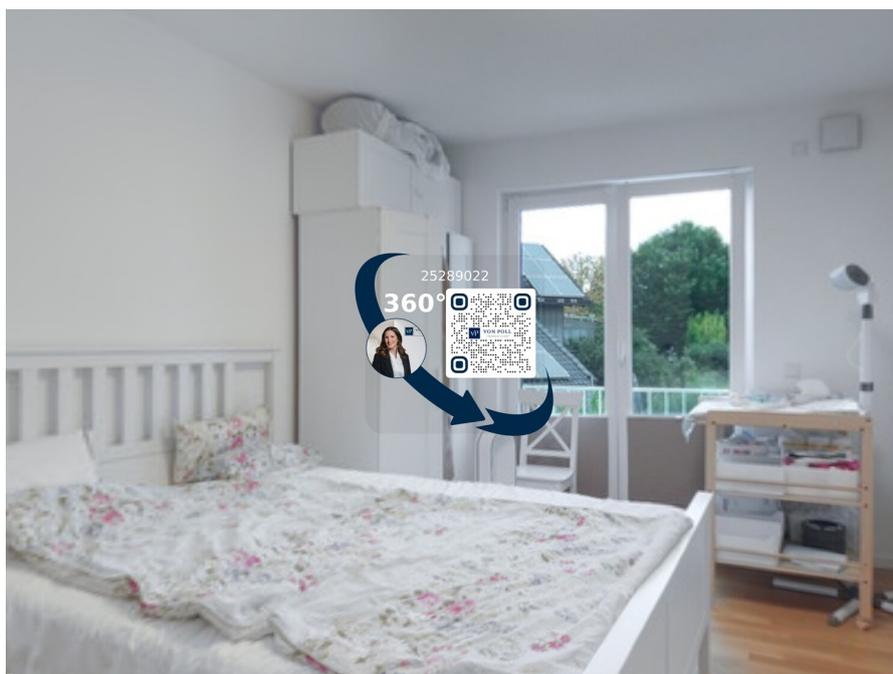
CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



VP VON POLL  
FINANCE

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.

Blanco Pflanzen  
für 9,90 €

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem festgedeckelten Darlehensbetrag  
von 200.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Laufzeitbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Schlepp- 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 02.10.2025

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25289022 - 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: 25289022 - 82515 Wolfratshausen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2020, die sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Auf rund 84 m<sup>2</sup> erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer – ein Zuhause mit modernen Details und hochwertiger Ausstattung, ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnkomplexes mit klarer Architektur. Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Etage. Der einladende Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche vermittelt zeitgemäßes Wohngefühl und bietet viel Raum für Geselligkeit und Alltag. Von hier führt der Weg durch den Wohn- und Essbereich auf einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und sich mit der Süd-Ost Ausrichtung ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Wohnküche ist mit hochwertigen Geräten und stilvollen Einbauten ausgestattet und wird durch einen angrenzenden Abstellraum ergänzt, der sich ideal als Vorratskammer nutzen lässt.

Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Raum für persönliche Wohnideen, während das zweite Zimmer flexibel nutzbar ist – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Beide Räume sind hell und freundlich gestaltet und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, einer komfortablen Badewanne und einer separaten Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Komfort im Alltag.

Das Angebot wird erweitert um zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze (47.000,00?€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 697.000,00 € (Wohnung ?650.000,00 € zzgl. zwei Stellplätze zu je 23.500,00 €).

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreicht.

Ein Zuhause, das modernes Design mit hoher Lebensqualität verbindet – eine Gelegenheit, die man nicht oft findet.

**CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen**

## Tout sur l'emplacement

Wolfratshausen verbindet städtische Infrastruktur mit dem besonderen Charme des bayerischen Oberlands. Eingebettet zwischen Isar und Loisach genießen Bewohner hier die Nähe zur Natur und profitieren gleichzeitig von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Die Immobilie liegt zentral in einem gewachsenen Wohnumfeld. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Dienstleister sind schnell erreicht. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die historische Altstadt mit ihren kleinen Läden und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Wolfratshausen (Linie S7) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie bequem und direkt nach München. Auch die Autobahn A95 ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach München oder Garmisch-Partenkirchen.

Gleichzeitig liegt die Natur direkt vor der Haustür. Spazierwege entlang der Loisach und zahlreiche Radstrecken sorgen für vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Zentral wohnen und trotzdem naturnah leben – diese Kombination macht Wolfratshausen so besonders.

CODE DU BIEN: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2030.

Endenergiebedarf beträgt 32.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25289022 - 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)