

Wolfratshausen

## Rentrez chez vous et sentez-vous bien – Belle maison mitoyenne avec jardin

**CODE DU BIEN: 25289026**



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

**PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

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

**CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen**

## En un coup d'œil

|                       |                        |                              |   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25289026               | Prix d'achat                 | 580.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 113 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison en bande   |
| Type de toiture       | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 5                      | Modernisation / Rénovation   | 2000  |
| Chambres à coucher    | 4                      | État de la propriété         | A rénover   |
| Salles de bains       | 1                      | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction | 1964                   | Surface de plancher          | ca. 65 m <sup>2</sup>   |
|                       |                        | Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Informations énergétiques

|  |            |   |                                       |
|--|------------|---|---------------------------------------|
| Chauffage                                  | Gaz        | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 21.09.2035 | Consommation finale d'énergie                         | 85.69 kWh/m <sup>2</sup> a            |
|  |            | Classement énergétique                                | C                                     |
|  |            | Année de construction selon le certificat énergétique | 1986                                  |

CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



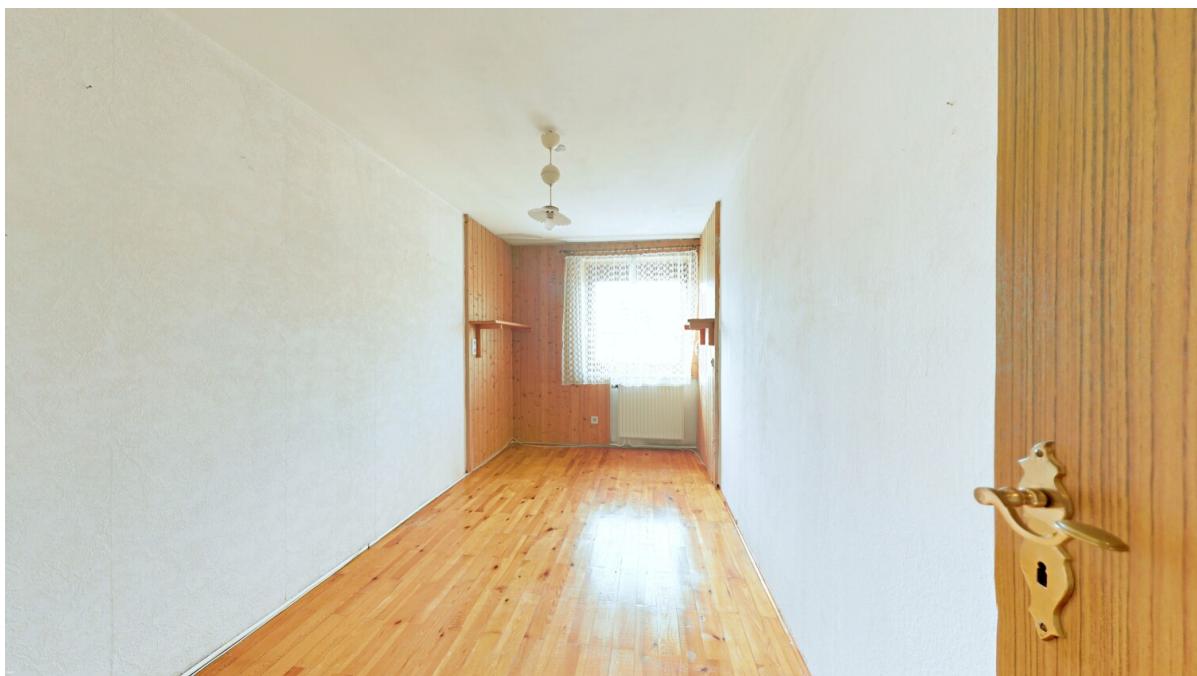
CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



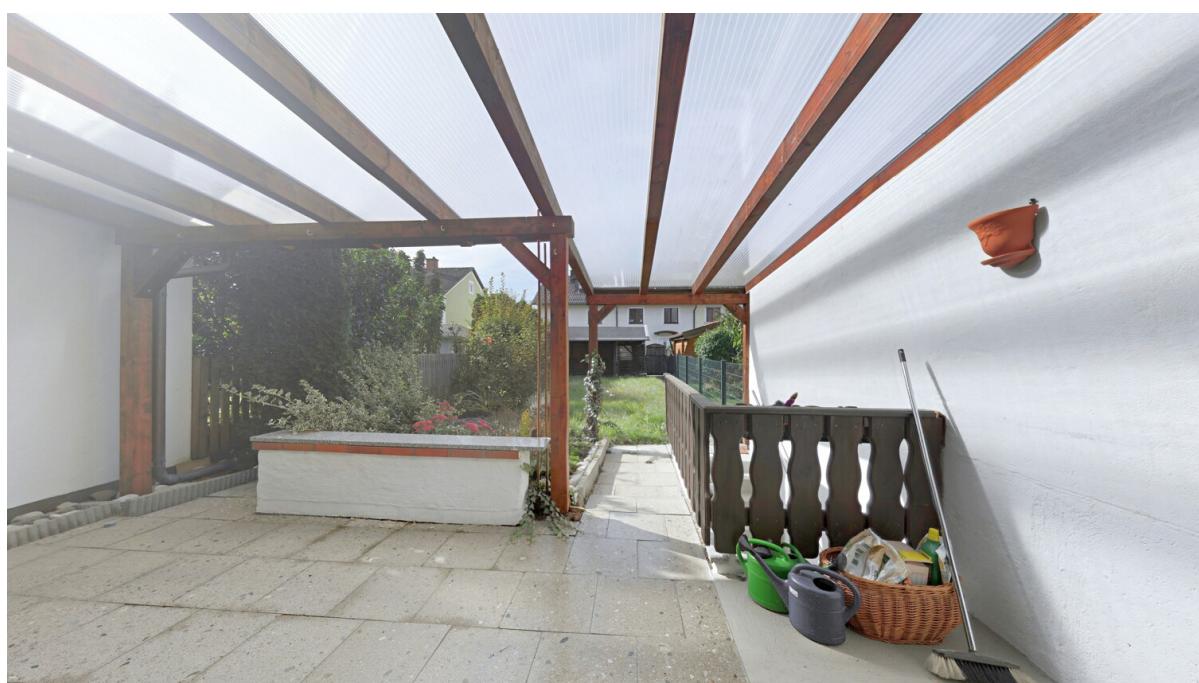
CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La propriété



Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSEN 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.

Bläume pflezen  
Idee & Stil  
Geschenk von mir

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettoschufthaushalt von 350.000 €

| 5 Jahre  | 3,12% p.a. | 3,21% p.a. |
|----------|------------|------------|
| 10 Jahre | 3,30% p.a. | 3,36% p.a. |
| 30 Jahre | 3,98% p.a. | 4,07% p.a. |

Stand per 02.02.2026

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

CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

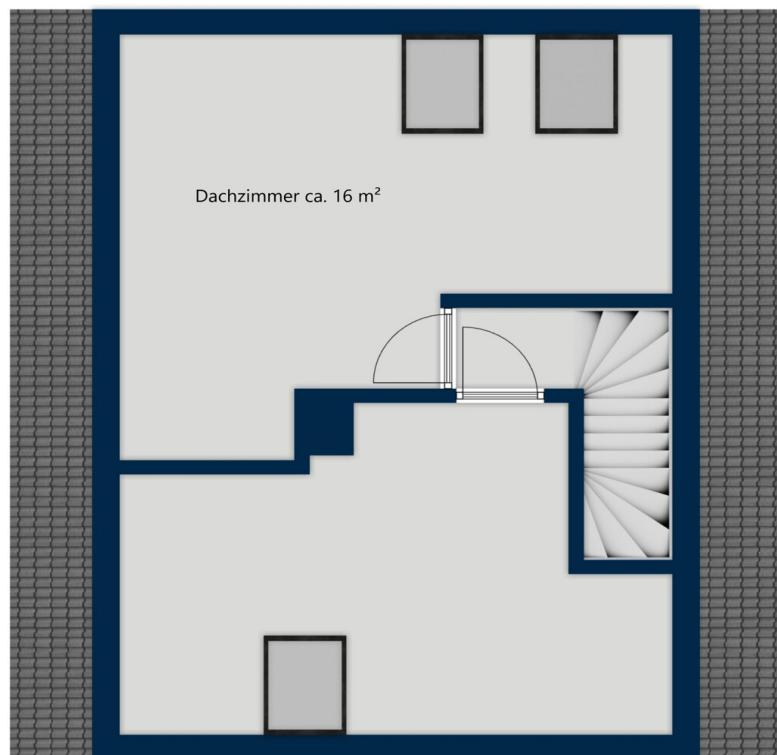
## Plans d'étage



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: 25289026 - 82515 Wolfratshausen**

## Une première impression

Cette charmante maison mitoyenne, construite en 1964, offre environ 120 m<sup>2</sup> de surface habitable et un jardin privatif de 80 m<sup>2</sup>, un cadre idéal pour concrétiser vos projets d'aménagement. Répartie sur trois niveaux, elle comprend cinq pièces, une cuisine séparée, une salle de bains baignée de lumière naturelle, des toilettes invités et une terrasse couverte – un espace idéal pour les familles ou les couples souhaitant créer un intérieur à leur image. Au rez-de-chaussée, un séjour spacieux s'ouvre directement sur la terrasse et le jardin paysager – un véritable atout pour les amoureux du jardinage, les enfants ou pour de douces soirées d'été entre amis. La cuisine séparée offre un espace généreux pour une table à manger. À l'étage, vous trouverez trois chambres lumineuses. Une salle de bains fonctionnelle et baignée de lumière naturelle, ainsi qu'un espace de rangement pouvant servir de dressing, complètent cet étage. Le grenier aménagé comprend une pièce et des espaces de rangement. La maison est complétée par un sous-sol pratique offrant des espaces de rangement, un local pour machine à laver et des pièces utilitaires supplémentaires.

**CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen**

## Détails des commodités

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus solider Bauzeit überzeugt mit einer durchdachten Raumauflistung, 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.

**CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen**

## Tout sur l'emplacement

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 Münchener 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.

**CODE DU BIEN: 25289026 - 82515 Wolfratshausen**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25289026 - 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)