Wolfratshausen

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Wolfratshausen

CODE DU BIEN: C2520006

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 330 m^2 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 916 m^2

CODE DU BIEN: C2520006 - 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: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	C2520006
Surface habitable	ca. 330 m²
Année de construction	1850

Prix d'achat	895.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Surface total	ca. 474 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 474 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.11.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	72.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1870

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La propriété

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

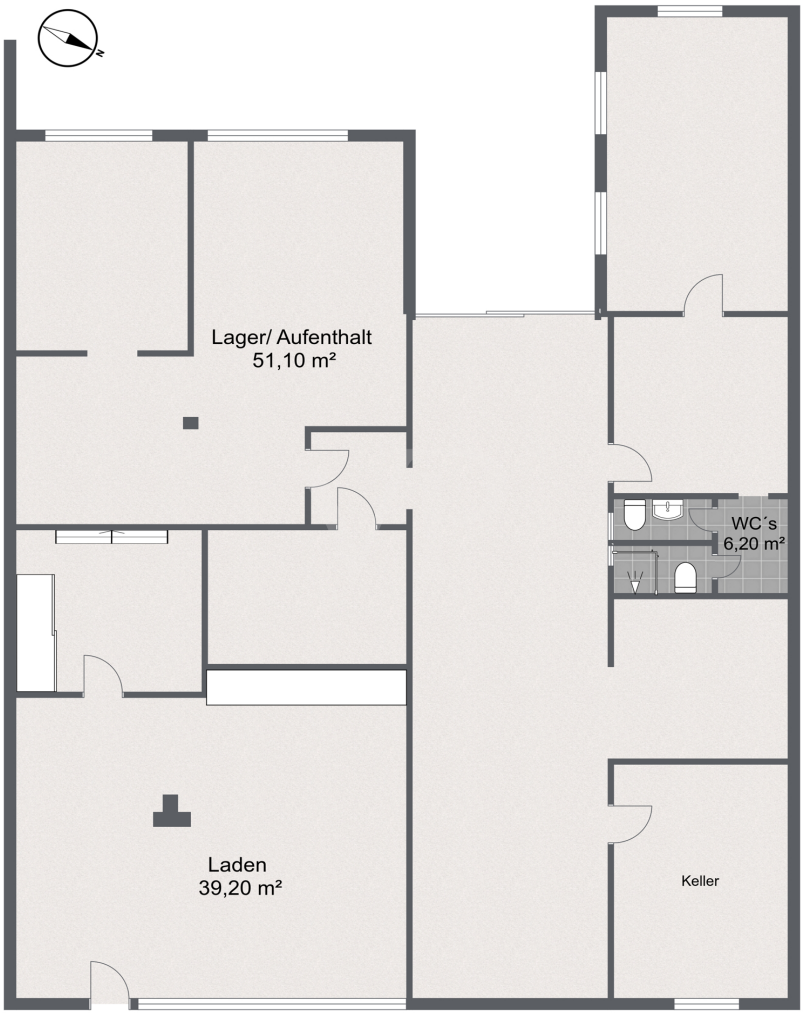
La propriété

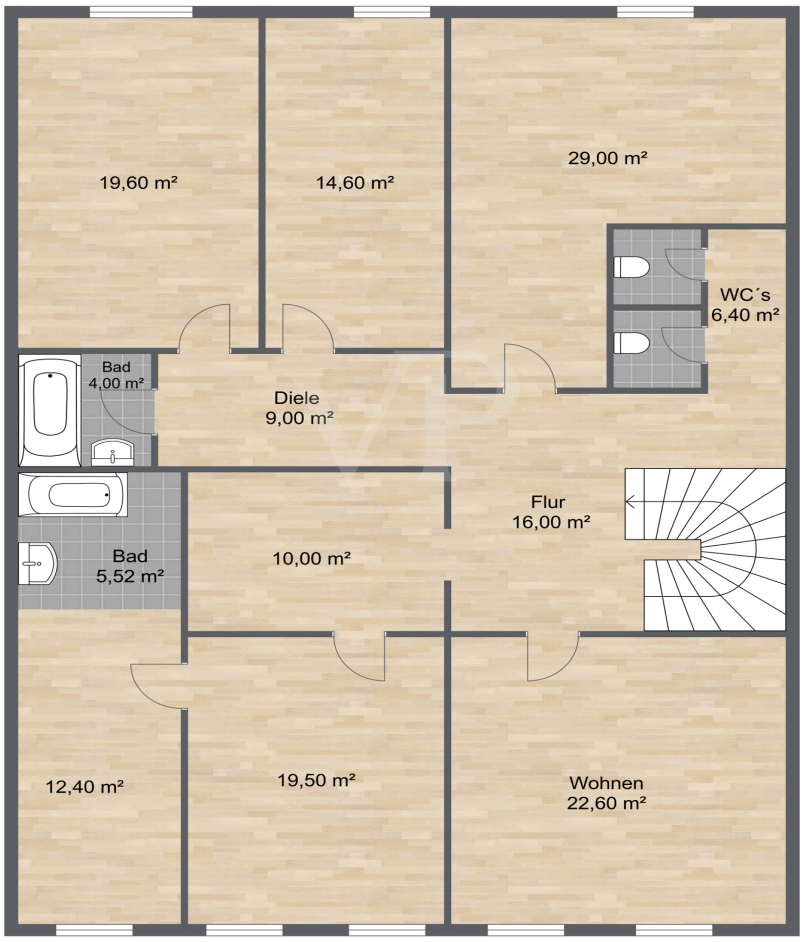
CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

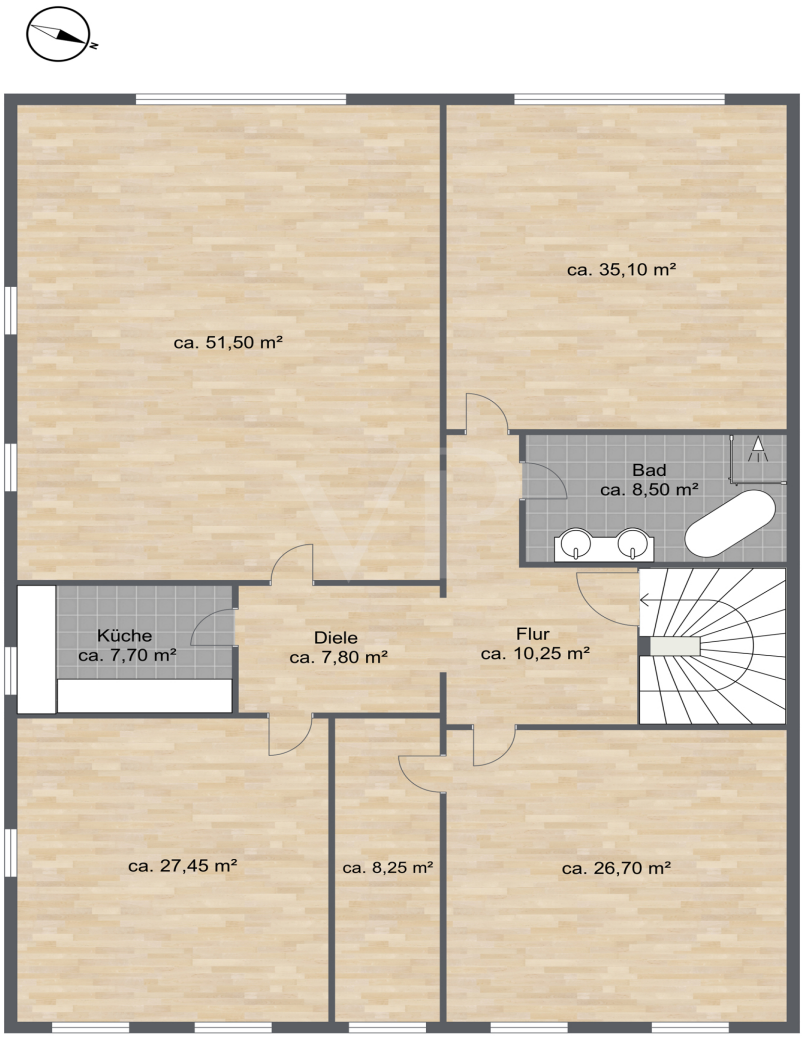
La propriété

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Plans d'étage




19,60 m²
14,60 m²
29,00 m²
WC´s
6,40 m²
Bad
4,00 m²
Diele
9,00 m²
Flur
16,00 m²
Bad
5,52 m²
10,00 m²
12,40 m²
19,50 m²
Wohnen
22,60 m²



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: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Une première impression

Dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1850 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 916?m² in zentraler Lage von Wolfratshausen. Die unter Ensembleschutz stehende Fassade betont den historischen Charakter des Gebäudes und fügt sich harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein. Insgesamt umfasst die Liegenschaft eine Fläche von rund 474?m², davon entfallen ca. 330?m² auf Wohnflächen und etwa 144?m² auf Gewerbe- und Lagerflächen.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige Fensterfront zur Straße und ist derzeit vermietet. Angrenzend stehen Lagerflächen mit separatem Zugang sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung. Ein weiteres kleineres Lager mit ca. 19?m² Fläche ist separat vermietet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen. Die erste Einheit mit Blick zur Marktstraße verfügt über ca. 75?m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die zweite Wohnung auf der Gartenseite bietet rund 78?m² Wohnfläche mit zwei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer sowie einer Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Das zweite Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohneinheit mit ca. 175?m² Wohnfläche. Diese umfasst fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Gartennutzung und eine separat vermietete Garage.

Die Immobilie ist vollständig vermietet. Die monatlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf insgesamt ca. 3.420?Euro zuzüglich Nebenkosten sowie Einnahmen aus der Garage.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden regelmäßig Modernisierungen durchgeführt. Im Jahr 1972 erfolgten die Erneuerung des Treppenhauses, des zweiten Obergeschosses sowie des Daches. Zudem wurden die Bäder im ersten Obergeschoss saniert. Im Jahr 1990 wurde das Badezimmer im zweiten Obergeschoss modernisiert, und 2003 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert.

Die hervorragende Innenstadtlage ermöglicht es, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie den S-Bahnhof mit direkter Anbindung nach München bequem zu Fuß zu erreichen. Die gelungene Verbindung aus historischem Charme, attraktiven Mieteinnahmen und erstklassiger Lage macht dieses Objekt zu einer besonderen

Investitionsgelegenheit.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung!

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Détails des commodités

HIGHLIGHTS
* Zentrale Lage in Wolfratshausen
* Fassade steht unter Ensembleschutz
* Ca. 474?m² Gesamtfläche, davon ca. 330?m² Wohnen
* Voll vermietet mit ca. 41.000?Euro Nettomiete/Jahr
* Laufend modernisiert (Heizung, Dach, Bäder)

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Wolfratshausen blickt auf eine über tausendjährige Geschichte zurück – ihre Wurzeln reichen bis ins Jahr 1003. Die charmante Altstadt, etwa 30 Kilometer südlich von München gelegen, lädt mit ihrem besonderen Flair zum Bummeln ein. Einen spannenden Einblick in die Stadtgeschichte bietet das Heimatmuseum Wolfratshausen.

Auch die Region rund um Wolfratshausen hat viel zu bieten: Bad Tölz, rund 38 Kilometer von München entfernt, begeistert Besucher mit seiner historischen Marktstraße. Geretsried, die dritte größere Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, liegt etwa 35 Kilometer von München entfernt und existiert in ihren heutigen Grenzen erst seit 1978.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen in der Region ebenfalls auf ihre Kosten: Die Seen Kochelsee und Walchensee sowie die Flüsse Isar und Loisach bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Sport.

Demographische Daten:

Einwohnerzahl Wolfratshausen: ca. 19.658 (Stand: Dezember 2024)

Einwohnerzahl Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: ca. 130.000 (Stand 2024)

Kaufkraft pro Einwohner (Landkreis): 31.940 € (2024)

Kaufkraftindex (Landkreis): 114,9

Arbeitslosenquote (Landkreis): 2,4 % (Stand Dezember 2024)

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Wolfratshausen: ca. 1 km
Fernbahnhof (z. B. München Hbf): ca. 37 km
Flughafen München: ca. 70,2 km
Landesgrenze Österreich: ca. 129 km

Autobahnen:

A8: ca. 24 km

A99: ca. 30 km
A96: ca. 30 km

CODE DU BIEN: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Contact

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

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München
Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com