**Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# Wolfratshausen Ein ganz besonderes Zuhause

***??????? ????????: 23289020***

www.von-poll.com

**???? ??????: 945.000 EUR • ?????????: ca. 256 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 287 m²**

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 23289020 |
| ????????? | ca. 256 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1961 |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 945.000 EUR |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2022 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 74 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | PELLET |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 03.08.2033 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 68.90 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | B |

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

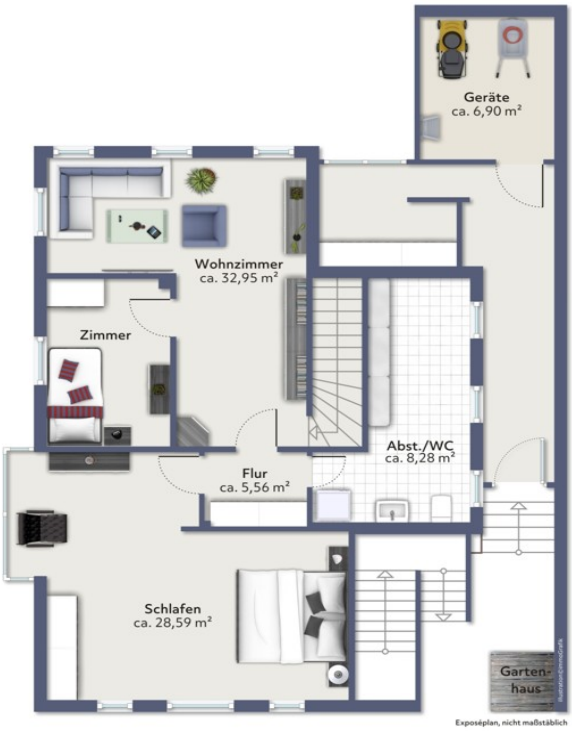
**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ??????

Balkon
ca. 35,00 m²
Sauna
ca. 13,38 m²
Wohnzimmer
ca. 41,00 m²
G-WC
ca. 2,90 m²
Weinkeller
ca. 9,80 m²
Flur
ca. 2,99 m²
Flur
ca. 4,54 m²
Flur
ca. 6,32 m²
Küche
ca. 21,13 m²
Bad
ca. 9,52 m²
Illustration©immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich


Geräte
ca. 6,90 m²
Wohnzimmer
ca. 32,95 m²
Zimmer
Abst./WC
ca. 8,28 m²
Flur
ca. 5,56 m²
Schlafen
ca. 28,59 m²
Garten-
haus
Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ??? ????? ????????

Von außen wirkt das Haus am Stadtrand von Wolfratshausen im Ortsteil Weidach angenehm zurückhaltend. Wer es betritt, entdeckt so viele Details, die es deutlich vom Durchschnitt unterscheiden. Mit viel Herzblut und feinem Sinn für zeitloses Design wurde das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in den vergangenen Jahren behutsam kernsaniert, modernisiert sowie aus- und umgebaut. Ausreichend Platz bietet das Anwesen auf ca. 330 m² für individuelle Wohngestaltung und kreative Einrichtungsideen. Es steht auf einem ca. 287 m² großen Grundstück und ist mit drei Etagen in den Hang gebaut. Von den oberen beiden Etagen erschließt sich ein traumhafter Blick auf die Berge. Das ursprüngliche Haus aus dem Baujahr 1961 mit zwei Zimmern wurde 1970 erweitert und aufgestockt. 1987 entschloss sich der Eigentümer zu einer Grundsanierung des gesamten Wohnkomplexes. Das Gebäude wurde entkernt und durch einen Anbau erweitert. Im Jahr 1994 erfolgte der Bau des Badehauses mit einer Sauna. 1996 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und der Dachstuhl erneuert. Dass die Immobilie energetisch immer wieder dem Zeitgeist angepasst wurde, zeigt die Solaranlage auf dem Dach, eine neuwertige Holzpellet- und Fußbodenheizung sowie die Außenisolierung und Dämmung des gesamten Gebäudes. Bezeichnend für die Individualität und den Wohlfühlfaktor des Hauses sind der mediterran gestaltete Kachelofen im Wohnzimmer, der Sommer wie Winter einlädt, gemeinsame, gemütliche Stunden zu verbringen. Ein attraktiver Außenkamin auf der nicht einsehbar angelegten Süd-West Terrasse mit Zugang zum liebevoll gestalteten Saunahaus. Und die charmante Wohnküche, die sowohl mit ihrem hellen Essplatz punktet, als auch mit einer großen Herdfläche, auf der nicht nur Hobbyköche kulinarische Köstlichkeiten zaubern können. Nicht zuletzt bietet ein Weinkeller Platz für edle Tropfen und verwöhnt Liebhaber mit einem Hauch von Exklusivität. Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene, helle, ca. 62 m² große Einliegerwohnung mit Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche mit Essplatz und einem modernen Bad mit Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung ist zurzeit für 600 Euro kalt vermietet. Über die gemauerte Außentreppe erreicht man die terrassenförmige Eingangsebene des Obergeschosses. Abgehend vom Eingangsbereich mit Platz für eine geräumige Garderobe, anschließendem Weinkeller, einem weiteren Flur und einem Gäste-WC mit Sternenhimmel, erreicht man das Wohnzimmer und die Küche. Das Bad auf dieser Ebene, luxuriös mit Colani Keramik ausgestattet, begehbarer Dusche und beheizbarem Handtuchhalter, der als raffinierte Raumtrennung fungiert, sorgt für entspannende Spa-Momente. Den Mittelpunkt dieser Ebene bildet die große gemütliche Wohnküche mit ca. 27 m², zwei Kochmöglichkeiten, einem Holzofen zum Kochen und Heizen sowie einem Backofen mit Wärmefach, einer massiven Arbeitsplatte aus Nussbaum und einer kleinen zusätzlichen Bar-Theke mit verglaster Essecke und

eingemauertem Kühlschrank. Die gut gewählte Mischung aus Materialien wie Ton, Messing und Holzoptik vervollständigt die Harmonie, die hier zwischen dem Alten und Neuen und den eingebauten Küchenelementen herrscht. Die Wohnküche wird dadurch zu etwas Besonderem. Absolutes Highlight ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einem ganz besonderen Mittelpunkt – einem imposanten, gemauerten Kachelofen. Seine beheizbaren Liegeflächen laden zum gemütlichen Kuscheln nicht nur in der kalten Jahreszeit ein. Vom ca. 41 m² großen Wohnzimmer aus gelangt man auf die nicht einsehbare ca. 35 m² große Terrasse. Hier befindet sich auch das Saunahaus mit Tauchzuber und Ruhezone. Der gemauerte Außenkamin lädt mit seinem prasselnden Feuer am Abend ein, gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden auf der großzügigen Terrasse zu verbringen. Das Obergeschoss ist sowohl von außen wie vom Wohnzimmer aus über eine Treppe zu erreichen. Hier befindet sich ein ca. 33 m² großer über Eck konzipierter offener Raum zum Wohnen und Arbeiten, ein kleines Zimmer, ein Raum mit WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Schrankwand, sowie einem über Eck geschnittenen ca. 28 m² großen Schlafzimmer mit einem Wohn- und Schlafbereich. Ein besonders schöner Platz ist vor dem verglasten Wandvorsprung mit bodentiefen Fenstern. Der Blick von hier in die Ferne ist traumhaft. Auf der äußeren Ebene vom Dachgeschoss befindet sich ein Geräteraum über der Sauna, sowie ein Ausgang mit einer Zwischenebene mit großem Gartenhaus und die Möglichkeit, Holz zu lagern. Von dort führt eine kurze Treppe wieder zum Hauseingang des Obergeschosses. Um das Haus herum erstrecken sich terrassenförmig angelegte Flächen und Wege, die das Grundstück optisch aufwerten und den Außenbereich schön gestalten. Direkt vor dem Haus gibt es drei von der Familie angelegte Parkplätze. Diese sind öffentlich, werden aber nur von den Hausbewohnern genutzt. Der Energieausweis wurde im Juli 2023 erstellt und weist ein B mit 68,9 kwh Endenergie aus. Mit dieser einzigartigen Immobilie erfüllt sich der Traum von einem individuellen Wohnen inmitten einer begehrten Lage, das gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht wird. Der besondere Charme des Hauses und die hochwertige Sanierung schaffen eine einladende und behagliche Atmosphäre, die viel Raum für Inspiration, Erholung und Lebensfreude schafft.

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ??? ??? ??? ??????????

Wolfratshausen liegt 30 Kilometer südlich von München im Bayerischen Oberland. Die knapp 20.000 Einwohner zählende Kleinstadt ist umschlossen von den Flüssen Loisach und der Isar. 2010 bekam das Städtchen den Titel Internationale Flößerstadt verliehen. Bei einem Spaziergang durch die verkehrsberuhigte Altstadt wird die Geschichte des Orts sichtbar: Zahlreiche Gebäude von Wolfratshausen stehen heute unter Denkmalschutz. Hier zu leben, bietet viele Vorteile, die man nicht hoch genug schätzen kann. Zum Beispiel, dass man fußläufig überall hinkommt und die Alltagsdinge schnell erledigen kann. Kindergärten, die Grund- und Realschule sind gut zu erreichen. Weiterführende Schulen wie Gymnasien können in Geretsried, Schäftlarn oder Icking besucht werden. Außerdem lockt Wolfratshausen mit jeder Menge Freizeitspaß für Groß und Klein. Im Sommer kommen Wanderer, Mountainbiker oder Bergsportler voll auf ihre Kosten. Es gibt Floßfahrten auf der Isar und Familien besuchen gerne den Märchenwald. Die nahe gelegenen Seen wie Starnberger See, Kochelsee oder Walchensee sind das ideale Ausflugsziel, um vom Alltag beim Schwimmen, Planschen oder nur Relaxen einfach mal abzuschalten. Wintersportfans kommen auch auf Ihre Kosten. Denn die Skigebiete in Lenggries, wie das Brauneck und Garmisch Partenkirchen sind im Nu erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle an der A95 München-Garmisch ist circa 4 Kilometer entfernt. In gut 30 Minuten hat man München und Garmisch-Partenkirchen in 40 Minuten erreicht. Wer pendelt, der nimmt die S-Bahn Linie S7, die eine direkte schnelle Anbindung nach München bietet. DIE INFRASTRUKTUR: GUT ANGEBUNDEN UND DOCH IM GRÜNEN

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 68.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**??????? ????????: 23289020 - 82515 Wolfratshausen / Weidach – Wolfratshausen**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Bianca Stich

Untermarkt 1  ?????????? ??? Bad Tölz-Wolfratshausen
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com