Wolfratshausen

Bájos apartman erkéllyel Wolfratshausen szívében

VP azonosító: 25289014_1

VÉTELÁR: 195.500 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 37 m^2 • **SZOBÁK:** 1

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Áttekintés

VP azonosító	25289014_1
Hasznos lakótér	ca. 37 m²
Emelet	1
Szobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1972
Parkolási lehetoségek	1 x Mélygarázs, 11000 EUR (Eladó)

Vételár	195.500 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 8 m²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Könnyu földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.07.2028

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	99.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

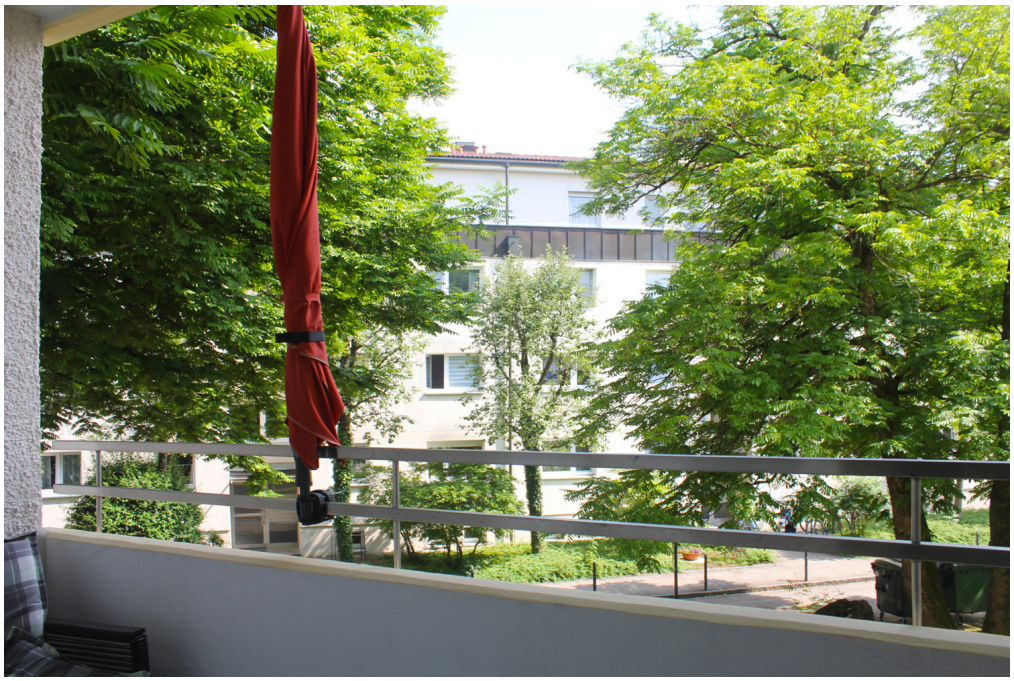
Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Alaprajzok

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, egyszobás lakás egy összesen 27 lakásos társasház elso emeletén kompakt, könnyen bérbe adható lakást kínál Wolfratshausenben, kellemes helyen – ideális azoknak a befektetoknek, akik biztos belépot keresnek, vagy bovíteni szeretnék ingatlanportfóliójukat. A lakótér körülbelül 37 m², optimális elrendezéssel: a világos, kombinált nappali és hálószoba, ahonnan egy déli fekvésu erkélyre lehet kijutni, kellemes lakókörnyezetet teremt egy kompakt térben. A különálló, körülbelül 3 m²-es konyha és egy funkcionális fürdoszoba teszi teljessé a lakást. A lakáshoz tartozik egy saját pincetároló és egy kijelölt mélygarázs-hely – ez nem része a vételárnak, és külön eladó 11 000 euróért. A teljes kikiáltási ár 206 500,00 euró. A lakást 2022 óta egyetlen lakó bérli. A jelenlegi havi alapbérleti díj 630 euró, plusz 175 euró a rezsiköltség – így a teljes havi bérleti díjbevétel 805 euró. A bérleti díj jelenleg kissé a helyi átlag alatt van, ami a jövoben potenciális bérleti díjemelésre utal. A havi rezsidíj 271,47 euró. Az épület 1972-ben épült és jól karbantartott. Az épületet professzionálisan kezelik. Az ingatlan elhelyezkedése ideális a városközpont közelsége miatt: üzletek, orvosok, gyógyszertárak és éttermek mind gyalogosan elérhetok. A Wolfratshausen S-Bahn állomás tömegközlekedéssel körülbelül 10 percre található, kiváló összeköttetést biztosítva Münchennel és a környezo területtel – ami valódi elonyt jelent a bérlok számára. Az autópálya is mindössze néhány percre található, így gyors hozzáférést biztosít Münchenhez és a déli régióhoz. Ez az ingatlan egyszeru és stabil befektetési lehetoséget kínál egy keresett lakóövezetben, amely fejlesztési potenciállal rendelkezik. Kérésre szívesen adunk további információkat.

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen
Tel.: +49 8171 - 90 81 701
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com