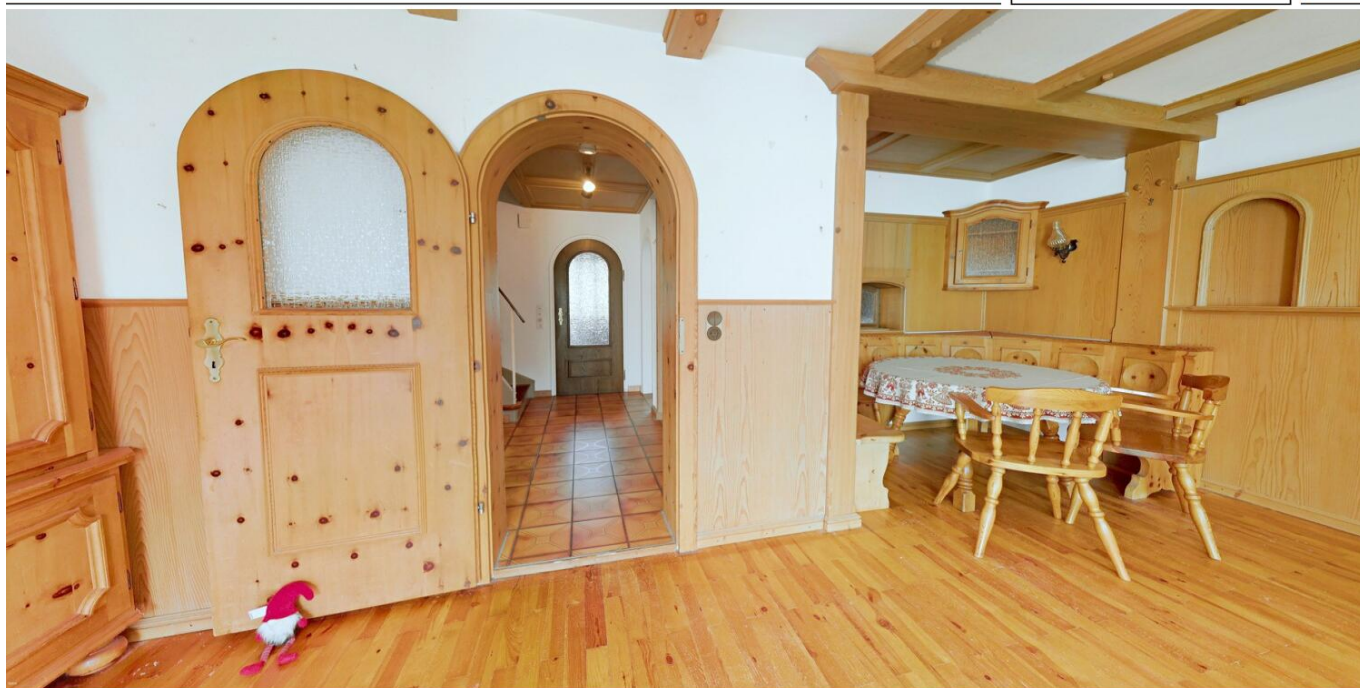


Wolfratshausen

Gyere haza és érezd jól magad – Gyönyöru sorház kerttel

VP azonosító: 25289026



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 225 m²

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Áttekintés

VP azonosító	25289026
Hasznos lakótér	ca. 113 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1964

Vételár	580.000 EUR
Ház	Sorházban
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2000
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 65 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.09.2035	Végso energiafogyasztás	85.69 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1986

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



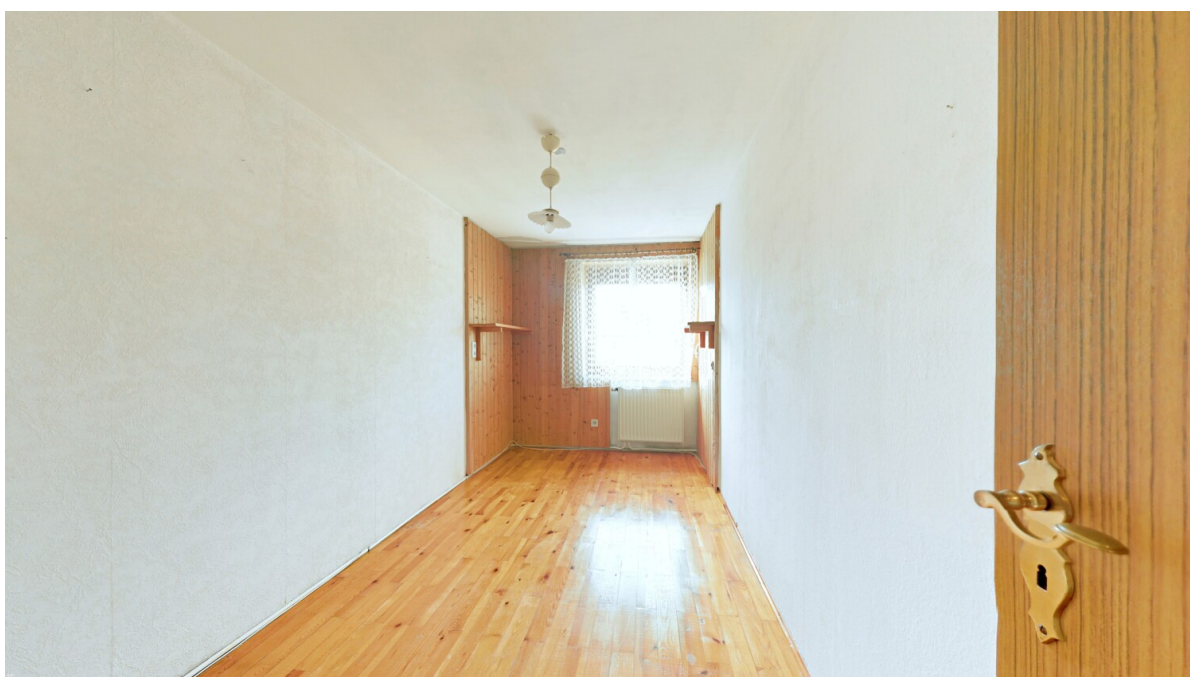
VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az ingatlan



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!

JEZT HIER BERATEN LASSEN.

Blumen pflanzen
Berg Ernte

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 250.000 €

3,36% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,30% p.a. gebundener Sollzins

	Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
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

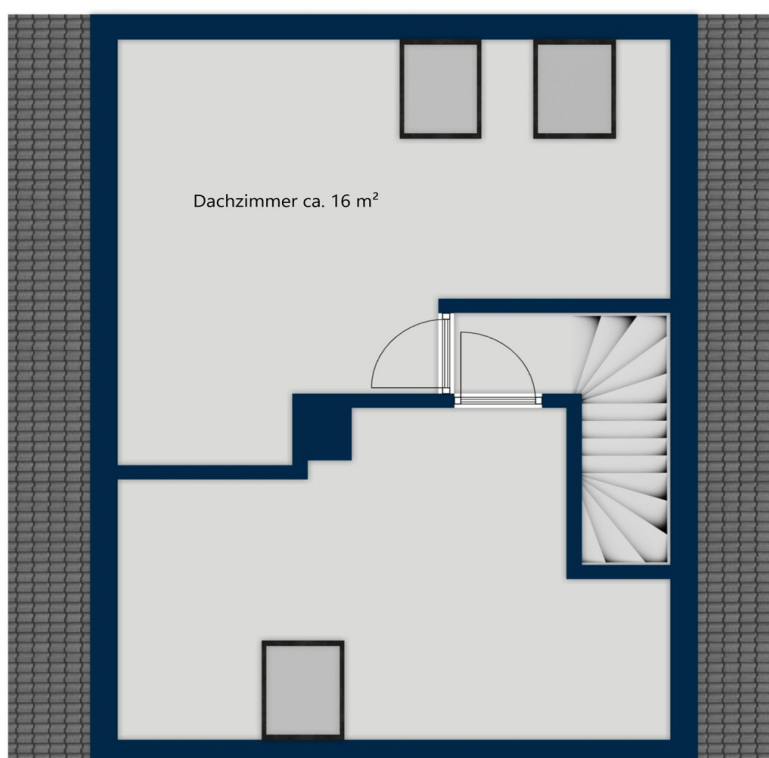
www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Alaprajzok









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

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Az első benyomás

Ez a bájos, 1964-ben épült sorház körülbelül 120 m² lakóteret és 80 m²-es privát kertet kínál, kiváló alapot biztosítva egyéni elképzelései megvalósításához. Három szinten összesen öt szoba, egy különálló konyha, egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, egy vendég WC és egy fedett terasz található – ideális családok vagy párok számára, akik saját igényeik szerint szeretnék kialakítani otthonukat. A földszinten egy arányos nappali fogadja Önt, közvetlen hozzáféréssel a teraszhoz és a szépen parkosított kerthez – igazi fénypont a kertészkedők, gyerekek vagy a barátokkal eltöltött hangulatos nyári esték számára. A konyha különálló, és bőséges helyet kínál egy étkezoasztalnak. Az emeleten három világos hálószoba található. Egy funkcionális, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy gardróbként is használható tárolóhelyiség teszi teljessé a lakóteret ezen az emeleten. A padláson egy kész szoba és egy tárolóhelyiség található. A házat praktikus pincehelyiségek egészítik ki, amelyek tárolási helyet, mosógépet és további háztartási területeket kínálnak.

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Részletes felszereltség

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus solider Bauzeit überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, 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.

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

Minden a helyszínról

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 Münchner 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.

VP azonosító: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 85.69 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25289026 - 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