

Wolfratshausen

# Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Südost-Balkon, Aufzug und zwei Tiefgaragenstellplätzen

VP azonosító: 25289022

Neuvorstellung



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

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

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

VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Áttekintés

VP azonosító	25289022
Hasznos lakótér	ca. 84 m <sup>2</sup>
EMELET	1
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2020
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Kettos, 23500 EUR (Eladó)

Vételár	650.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	15.06.2030

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	32.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

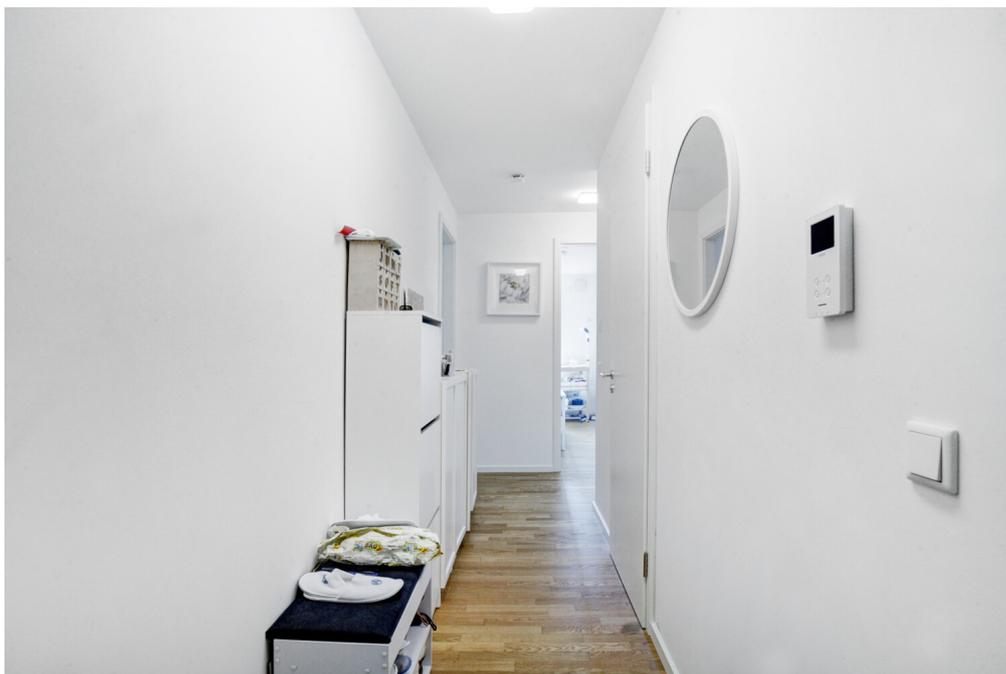
VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



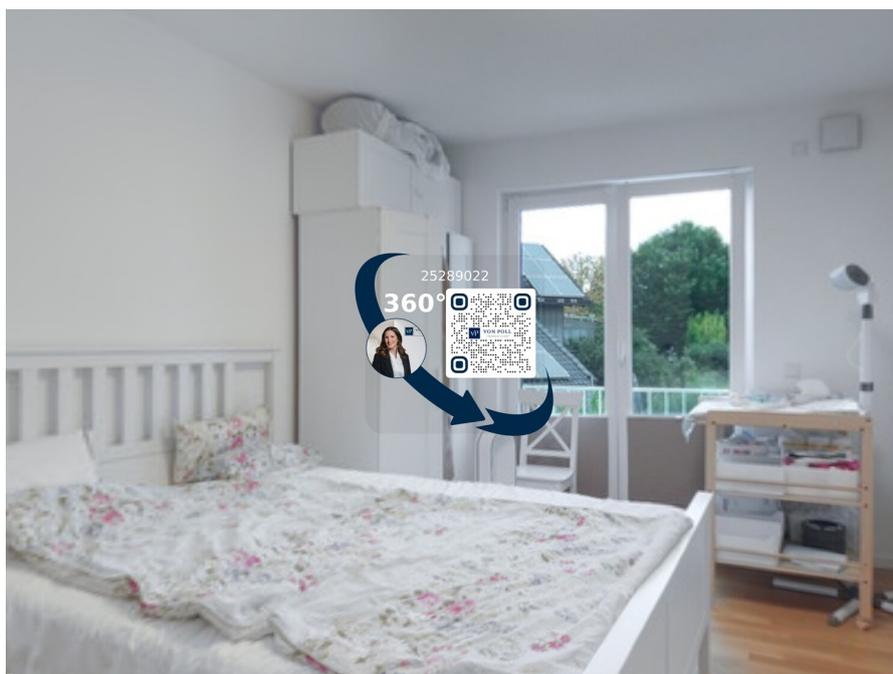
VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289022 - 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!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.




**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem festgedeckelten Darlehensbetrag von 200.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Laufzeitbindung 3,48% p.a. gebundener Sollzins

Schleppbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 02.10.2025

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

VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## Az also benyomás

Zum Verkauf steht eine exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2020, die sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Auf rund 84 m<sup>2</sup> erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer – ein Zuhause mit modernen Details und hochwertiger Ausstattung, ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnkomplexes mit klarer Architektur. Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Etage. Der einladende Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche vermittelt zeitgemäßes Wohngefühl und bietet viel Raum für Geselligkeit und Alltag. Von hier führt der Weg durch den Wohn- und Essbereich auf einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und sich mit der Süd-Ost Ausrichtung ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die Wohnküche ist mit hochwertigen Geräten und stilvollen Einbauten ausgestattet und wird durch einen angrenzenden Abstellraum ergänzt, der sich ideal als Vorratskammer nutzen lässt.

Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Raum für persönliche Wohnideen, während das zweite Zimmer flexibel nutzbar ist – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Beide Räume sind hell und freundlich gestaltet und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Das Badezimmer überzeugt mit moderner Ausstattung, einer komfortablen Badewanne und einer separaten Dusche. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Komfort im Alltag.

Das Angebot wird erweitert um zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze (47.000,00?€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 697.000,00 € (Wohnung ?650.000,00 € zzgl. zwei Stellplätze zu je 23.500,00 €).

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreicht.

Ein Zuhause, das modernes Design mit hoher Lebensqualität verbindet – eine Gelegenheit, die man nicht oft findet.

**VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen**

## Minden a helyszínről

Wolfratshausen verbindet städtische Infrastruktur mit dem besonderen Charme des bayerischen Oberlands. Eingebettet zwischen Isar und Loisach genießen Bewohner hier die Nähe zur Natur und profitieren gleichzeitig von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Die Immobilie liegt zentral in einem gewachsenen Wohnumfeld. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Dienstleister sind schnell erreicht. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die historische Altstadt mit ihren kleinen Läden und Cafés ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Wolfratshausen (Linie S7) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie bequem und direkt nach München. Auch die Autobahn A95 ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach München oder Garmisch-Partenkirchen.

Gleichzeitig liegt die Natur direkt vor der Haustür. Spazierwege entlang der Loisach und zahlreiche Radstrecken sorgen für vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Zentral wohnen und trotzdem naturnah leben – diese Kombination macht Wolfratshausen so besonders.

VP azonosító: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2030.

Endenergiebedarf beträgt 32.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: 25289022 - 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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