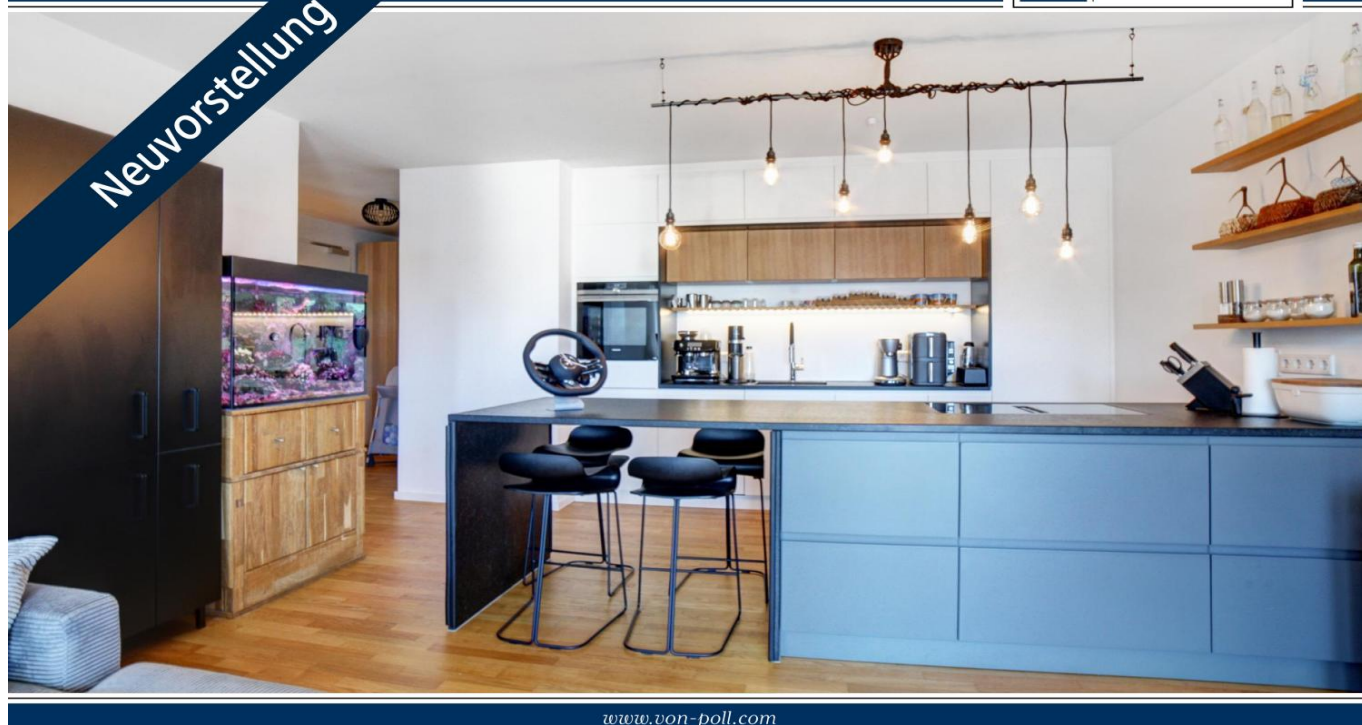


Wolfstatshausen

# Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung von 2020 mit hochwertiger Ausstattung - Balkon & zwei Tiefgaragenplätze

CODICE OGGETTO: 25289015

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 773.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |                        |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25289015                        | Prezzo d'acquisto      | 773.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 97 m <sup>2</sup>           | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Piano               | 2                               | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                               | Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Camere da letto     | 2                               | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2                               | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |
| Anno di costruzione | 2020                            |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x Duplex, 23500 EUR (Affitto) |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.06.2030           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 32.00 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2020                |

CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



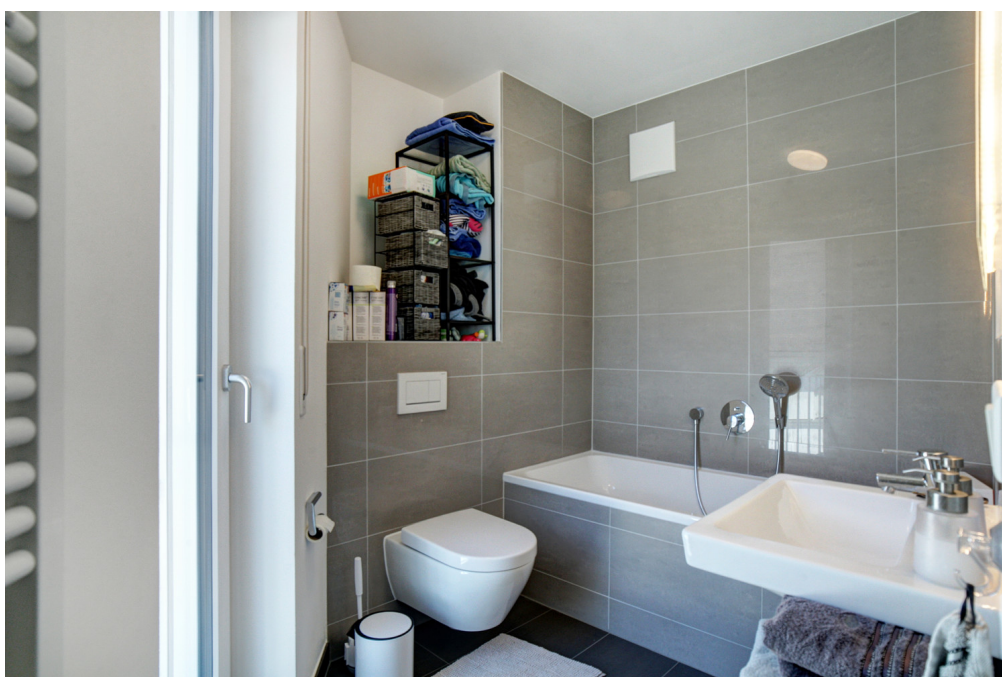
CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



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!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

**3,47% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung  
3,39% p.a. gebundene Sollzins

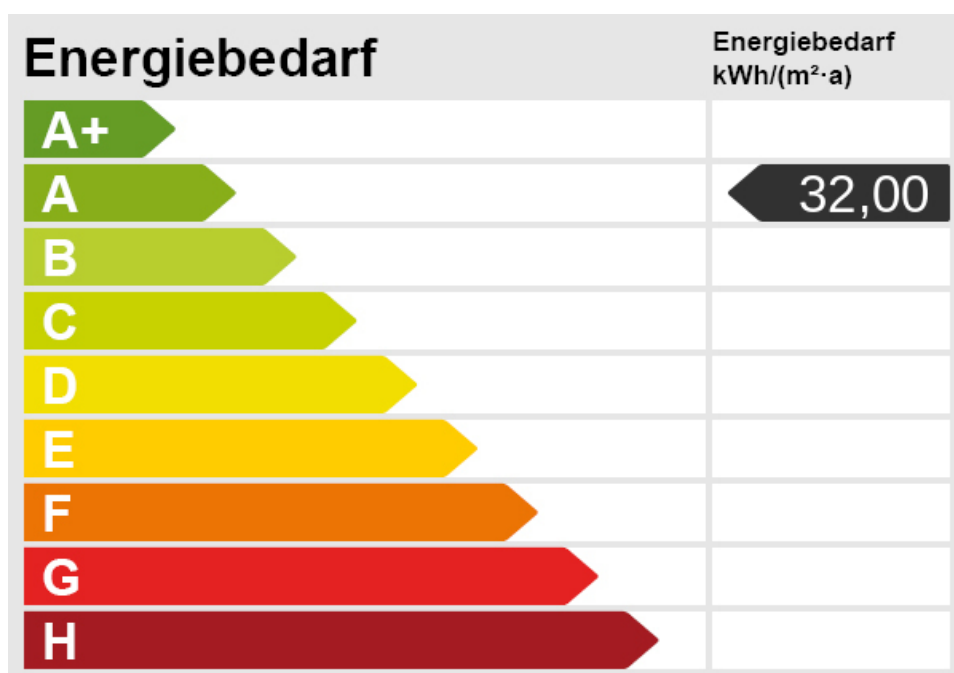
| Sollzinsbindung | gebundener Sollzins | effektiver Jahreszins |
|-----------------|---------------------|-----------------------|
| 5 Jahre         | 3,32% p.a.          | 3,42% p.a.            |
| 10 Jahre        | 3,39% p.a.          | 3,47% p.a.            |
| 30 Jahre        | 3,99% p.a.          | 4,08% p.a.            |

Stand per 01.07.2025

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

Blauen Pfeil setzen  
Für Sie  
GIBEN SIE FREI

www.von-poll-finance.com



**CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2020, die sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Auf rund 97m<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 2. Obergeschoss eines modernen Wohnkomplexes mit klarer Architektur. Ein Aufzug bringt Sie bequem in die Etage. Der einladende Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche und zentraler Kücheninsel vermittelt zeitgemäßes Wohngefühl und bietet viel Raum für Geselligkeit und Alltag. Von hier führt der Weg auf einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet und sich ideal für entspannte Stunden 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.

Zum Angebot gehören zwei Duplex-Tiefgaragenstellplätze (47.000€) sowie eine hochwertige Einbauküche und Inventar (Ablöse 60.000€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 820.000€ (Wohnung 713.000€ zzgl. Stellplätze und Ablöse).

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.

**CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen**

## Ulteriori informazioni

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 leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 25289015 - 82515 Wolfratshausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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