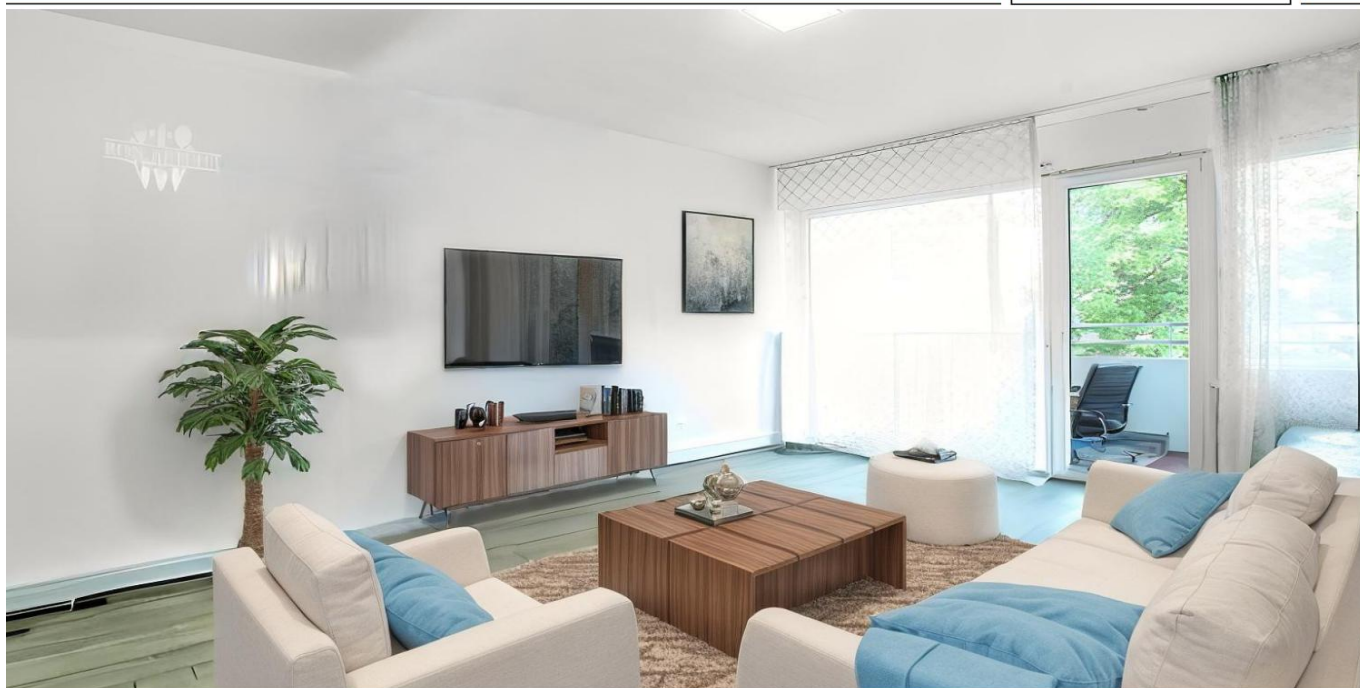


Wolfratshausen

## Grazioso appartamento con balcone nel cuore di Wolfratshausen

Codice oggetto: 25289014\_1



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

PREZZO D'ACQUISTO: 195.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 37 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

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

Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25289014_1
Superficie netta	ca. 37 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 11000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	195.500 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2028

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	99.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

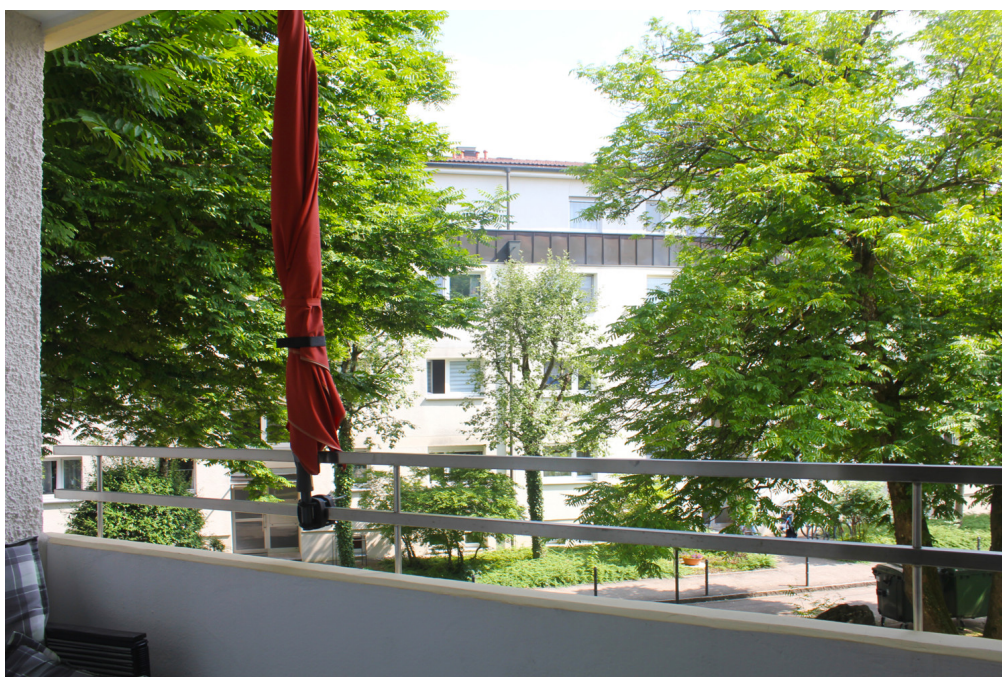
## La proprietà





Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25289014\_1 - 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!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

[Buchen Sie einen Termin](#)

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

**3,56% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsschuldung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	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 04.11.2025

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

Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Una prima impressione

Questo monolocale ben tenuto al primo piano di un edificio plurifamiliare con un totale di 27 unità offre un'unità compatta e facilmente affittabile in una posizione privilegiata a Wolfratshausen, ideale per investitori che cercano un solido punto di ingresso o un'espansione del proprio portafoglio immobiliare. La superficie abitabile è di circa 37 m<sup>2</sup> e presenta una distribuzione ottimale: una luminosa zona giorno e notte combinate con accesso a un balcone esposto a sud crea un ambiente piacevole in uno spazio compatto. Una cucina separata di circa 3 m<sup>2</sup> e un bagno funzionale completano l'unità.

L'appartamento include una cantina privata e un posto auto sotterraneo assegnato, non inclusi nel prezzo di acquisto e venduti separatamente per 11.000 €. Il prezzo totale richiesto è di 206.500,00 €. L'appartamento è affittato a un singolo occupante dal 2022. L'attuale canone di locazione mensile base è di 630 €, più 175 € di utenze, per un reddito mensile totale di 805 €. L'affitto è attualmente leggermente inferiore alla media locale, il che suggerisce un potenziale aumento futuro. Le spese condominiali mensili sono di 271,47 €. L'edificio è stato costruito nel 1972 ed è ben tenuto. L'edificio è gestito professionalmente. La posizione è ideale grazie alla sua vicinanza al centro città: negozi, medici, farmacie e ristoranti sono tutti raggiungibili a piedi. La stazione della S-Bahn di Wolfratshausen è raggiungibile in circa 10 minuti con i mezzi pubblici, offrendo ottimi collegamenti con Monaco e dintorni, un vero vantaggio per gli inquilini. Anche l'autostrada è a pochi minuti di distanza, garantendo un rapido accesso a Monaco e alla regione meridionale. Questo immobile offre un'opportunità di investimento semplice e stabile in una ricercata zona residenziale con potenziale di sviluppo. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni su richiesta.



Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 25289014\_1 - 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)