

Wolfratshausen

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

CODICE OGGETTO: 25289022

Neuvorstellung

www.von-poll.comPREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

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

CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25289022
Superficie netta	ca. 84 m ²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x Duplex, 23500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	32.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.06.2030	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà



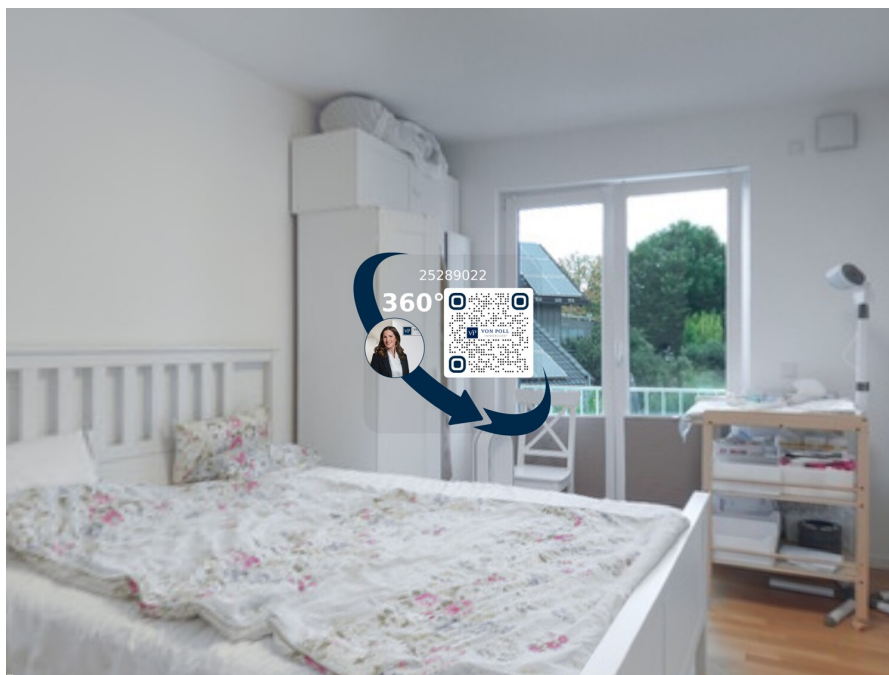
CODICE OGGETTO: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

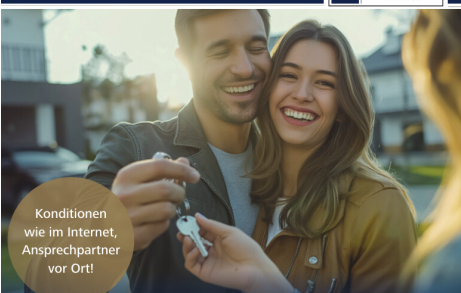
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289022 - 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.

Blanco & Partner
Bank & Finanz
GUTEN WITTES

AKTUELLE ZINSEN
bei einem bestandskundenbezogenen
Kredit von 250.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
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 02.10.2025

www.von-poll-finance.com

CODICE OGGETTO: 25289022 - 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: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine exklusive Etagenwohnung aus dem Jahr 2020, die sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Auf rund 84 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25289022 - 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: 25289022 - 82515 Wolfratshausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2030.

Endenergiebedarf beträgt 32.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 25289022 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com