

Wolfratshausen

## Torna a casa e sentiti bene - Bellissima casa a schiera con giardino

Codice oggetto: 25289026



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

PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

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

Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25289026    |
| Superficie netta    | ca. 113 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 5           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 1           |
| Anno di costruzione | 1964        |

|                                   |                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 580.000 EUR                                                               |
| Casa                              | Villa a schiera                                                           |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2000                                                                      |
| Stato dell'immobile               | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                  | ca. 65 m²                                                                 |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Dati energetici

|                                         |            |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.09.2035 | Consumo finale di energia                             | 85.69 kWh/m²a                       |
|                                         |            | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                                         |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1986                                |

Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



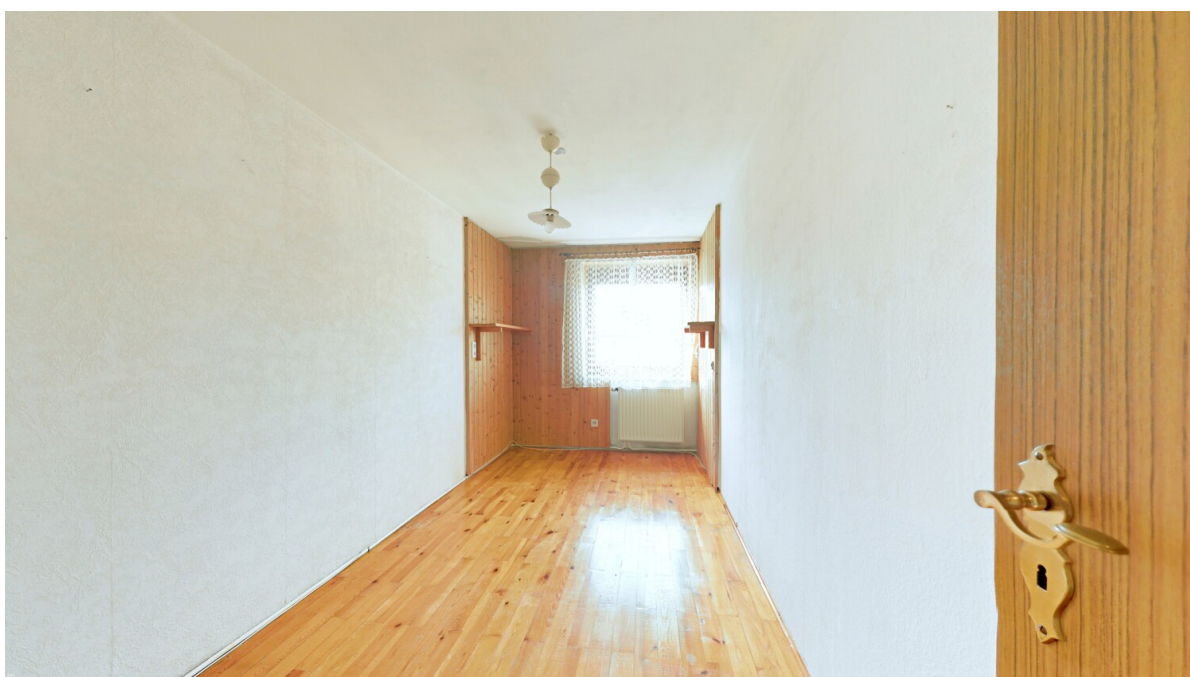
Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



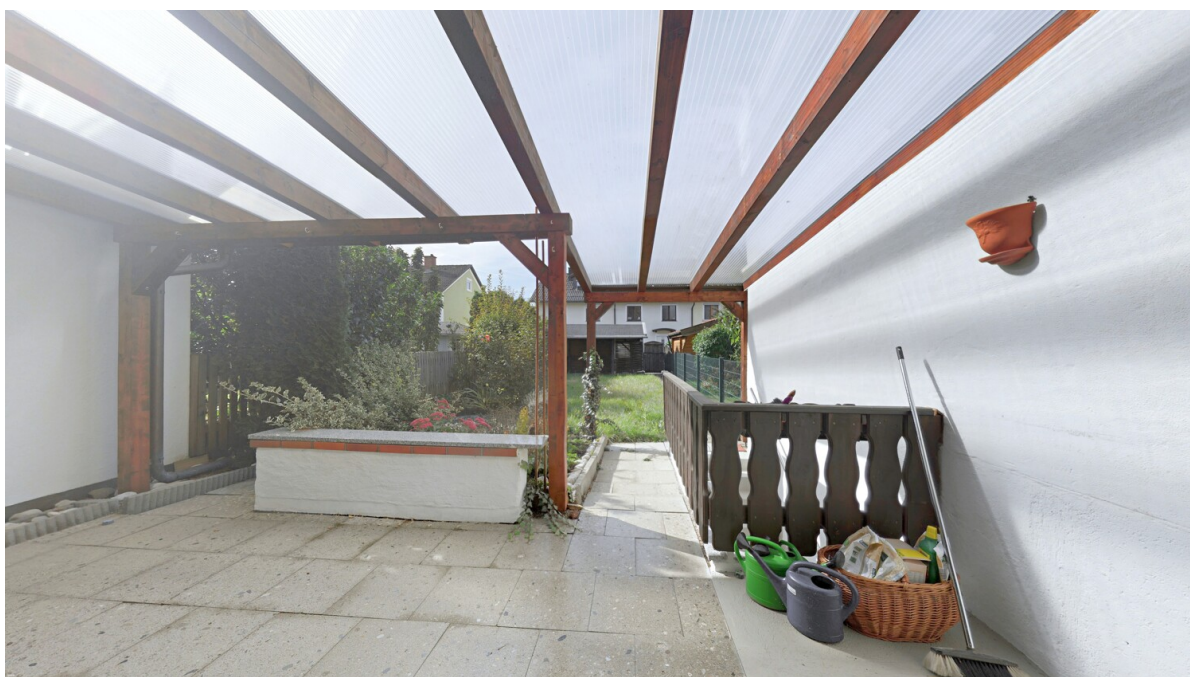
Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25289026 - 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.

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

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

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

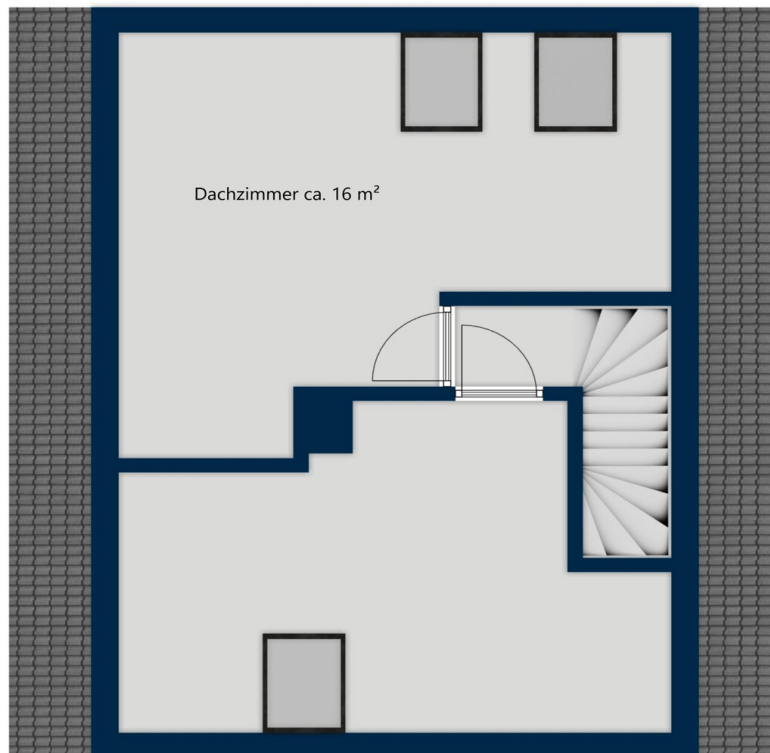
## Planimetrie



VON POLL  
IMMOBILIEN®









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: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Una prima impressione

Questa graziosa casa a schiera, costruita nel 1964, offre circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un giardino privato di 80 m<sup>2</sup>, offrendo un'eccellente base per realizzare i vostri desideri abitativi individuali. Distribuita su tre piani, la casa dispone di un totale di cinque stanze, una cucina separata, un bagno con luce naturale, un WC per gli ospiti e una terrazza coperta, ideale per famiglie o coppie che desiderano creare una casa secondo i propri gusti. Al piano terra, vi accoglie una zona giorno ben proporzionata con accesso diretto alla terrazza e al giardino curato nei minimi dettagli, un vero gioiello per gli amanti del giardinaggio, i bambini o per le piacevoli serate estive con gli amici. La cucina è separata e offre ampio spazio per un tavolo da pranzo. Al piano superiore si trovano tre luminose camere da letto. Un bagno funzionale con luce naturale e un ripostiglio che può essere utilizzato come cabina armadio completano la zona giorno di questo piano. La mansarda ospita una stanza rifinita e un ripostiglio. La casa è completata da pratici locali seminterrati che offrono spazio per ripostiglio, una lavatrice e ulteriori locali di servizio.

Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Dettagli dei servizi

Dieses gepflegte Reihemittelhaus 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 Schreinererelemente, 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.

Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.69 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25289026 - 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)