Wolfratshausen

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Wolfratshausen

CODICE OGGETTO: C2520006



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 330 m^2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 916 m^2

CODICE OGGETTO: C2520006 - 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: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	C2520006
Superficie netta	ca. 330 m²
Anno di costruzione	1850

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Superficie commerciale	ca. 474 m²
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 474 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.11.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	72.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1870

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà





CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà





CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà





CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà





CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà





CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

La proprietà





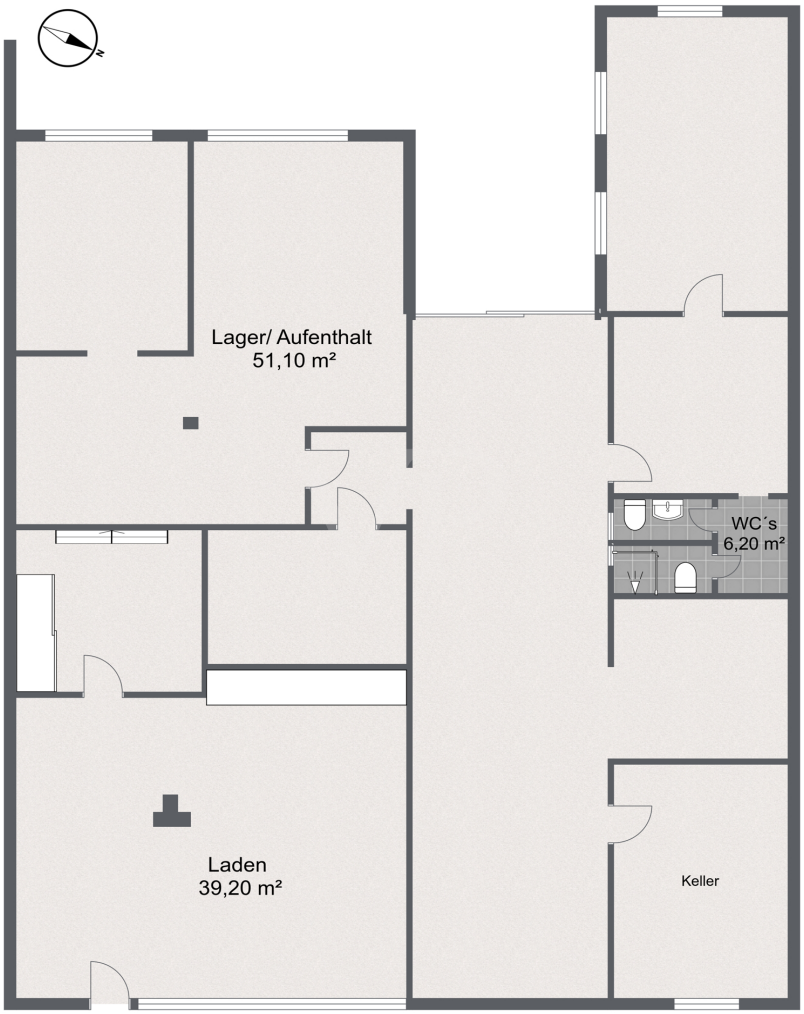
CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

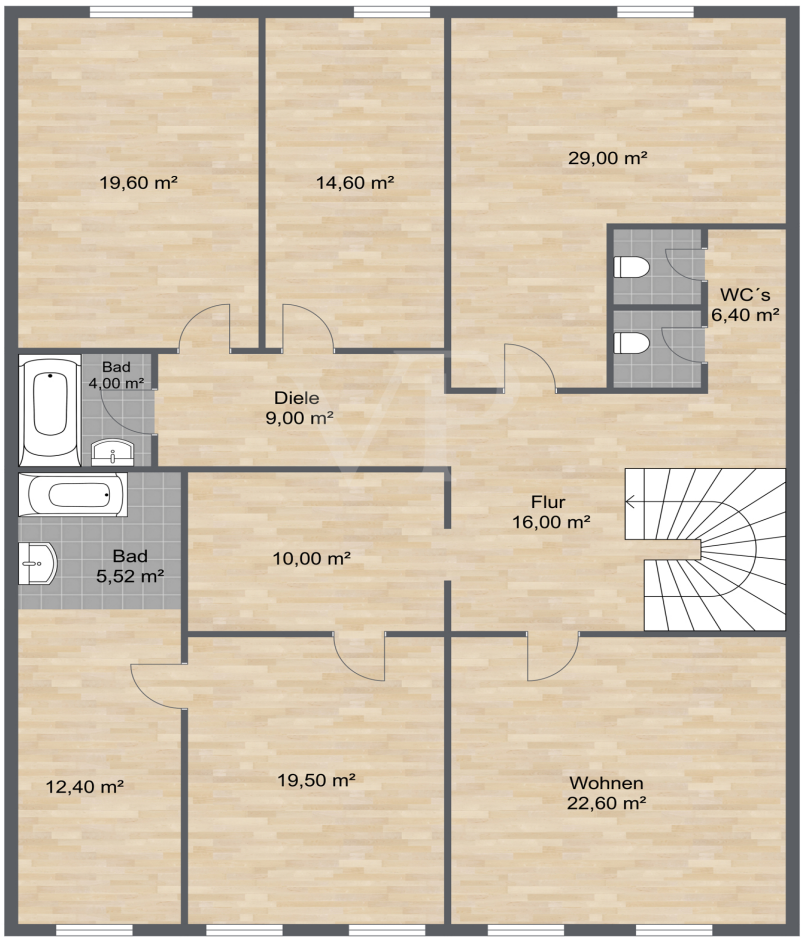
La proprietà

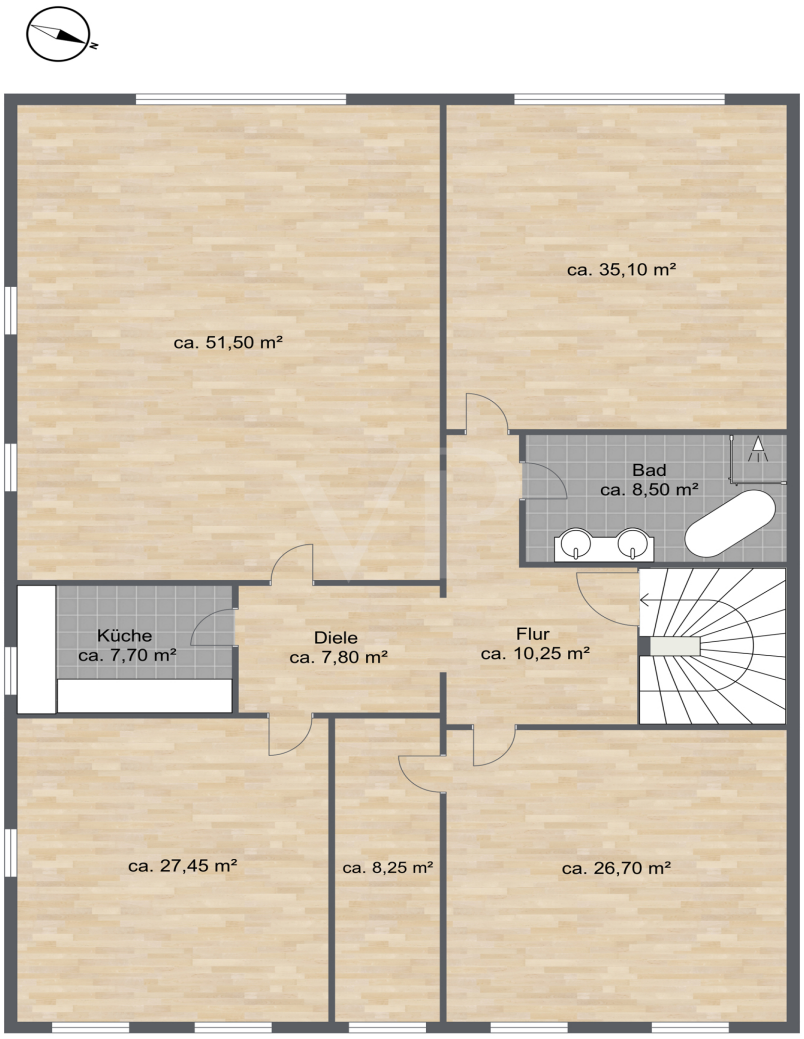


CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Planimetrie




19,60 m²
14,60 m²
29,00 m²
WC´s
6,40 m²
Bad
4,00 m²
Diele
9,00 m²
Flur
16,00 m²
Bad
5,52 m²
10,00 m²
12,40 m²
19,50 m²
Wohnen
22,60 m²



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: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Una prima impressione

Dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1850 befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 916?m² in zentraler Lage von Wolfratshausen. Die unter Ensembleschutz stehende Fassade betont den historischen Charakter des Gebäudes und fügt sich harmonisch in das gewachsene Stadtbild ein. Insgesamt umfasst die Liegenschaft eine Fläche von rund 474?m², davon entfallen ca. 330?m² auf Wohnflächen und etwa 144?m² auf Gewerbe- und Lagerflächen.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss überzeugt durch eine großzügige Fensterfront zur Straße und ist derzeit vermietet. Angrenzend stehen Lagerflächen mit separatem Zugang sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung. Ein weiteres kleineres Lager mit ca. 19?m² Fläche ist separat vermietet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen. Die erste Einheit mit Blick zur Marktstraße verfügt über ca. 75?m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die zweite Wohnung auf der Gartenseite bietet rund 78?m² Wohnfläche mit zwei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer sowie einer Dachterrasse mit Blick ins Grüne.

Das zweite Obergeschoss beherbergt eine großzügige Wohneinheit mit ca. 175?m² Wohnfläche. Diese umfasst fünf Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine Gartennutzung und eine separat vermietete Garage.

Die Immobilie ist vollständig vermietet. Die monatlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich aktuell auf insgesamt ca. 3.420?Euro zuzüglich Nebenkosten sowie Einnahmen aus der Garage.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden regelmäßig Modernisierungen durchgeführt. Im Jahr 1972 erfolgten die Erneuerung des Treppenhauses, des zweiten Obergeschosses sowie des Daches. Zudem wurden die Bäder im ersten Obergeschoss saniert. Im Jahr 1990 wurde das Badezimmer im zweiten Obergeschoss modernisiert, und 2003 wurde eine neue Gaszentralheizung installiert.

Die hervorragende Innenstadtlage ermöglicht es, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie den S-Bahnhof mit direkter Anbindung nach München bequem zu Fuß zu erreichen. Die gelungene Verbindung aus historischem Charme, attraktiven Mieteinnahmen und erstklassiger Lage macht dieses Objekt zu einer besonderen

Investitionsgelegenheit.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung!

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS
* Zentrale Lage in Wolfratshausen
* Fassade steht unter Ensembleschutz
* Ca. 474?m² Gesamtfläche, davon ca. 330?m² Wohnen
* Voll vermietet mit ca. 41.000?Euro Nettomiete/Jahr
* Laufend modernisiert (Heizung, Dach, Bäder)

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Tutto sulla posizione

Die Stadt Wolfratshausen blickt auf eine über tausendjährige Geschichte zurück – ihre Wurzeln reichen bis ins Jahr 1003. Die charmante Altstadt, etwa 30 Kilometer südlich von München gelegen, lädt mit ihrem besonderen Flair zum Bummeln ein. Einen spannenden Einblick in die Stadtgeschichte bietet das Heimatmuseum Wolfratshausen.

Auch die Region rund um Wolfratshausen hat viel zu bieten: Bad Tölz, rund 38 Kilometer von München entfernt, begeistert Besucher mit seiner historischen Marktstraße. Geretsried, die dritte größere Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, liegt etwa 35 Kilometer von München entfernt und existiert in ihren heutigen Grenzen erst seit 1978.

Natur- und Freizeitliebhaber kommen in der Region ebenfalls auf ihre Kosten: Die Seen Kochelsee und Walchensee sowie die Flüsse Isar und Loisach bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Sport.

Demographische Daten:

Einwohnerzahl Wolfratshausen: ca. 19.658 (Stand: Dezember 2024)

Einwohnerzahl Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen: ca. 130.000 (Stand 2024)

Kaufkraft pro Einwohner (Landkreis): 31.940 € (2024)

Kaufkraftindex (Landkreis): 114,9

Arbeitslosenquote (Landkreis): 2,4 % (Stand Dezember 2024)

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Wolfratshausen: ca. 1 km
Fernbahnhof (z. B. München Hbf): ca. 37 km
Flughafen München: ca. 70,2 km
Landesgrenze Österreich: ca. 129 km

Autobahnen:

A8: ca. 24 km

A99: ca. 30 km
A96: ca. 30 km

CODICE OGGETTO: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: C2520006 - 82515 Wolfratshausen

Partner di contatto

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

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120, 80636 München
Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com