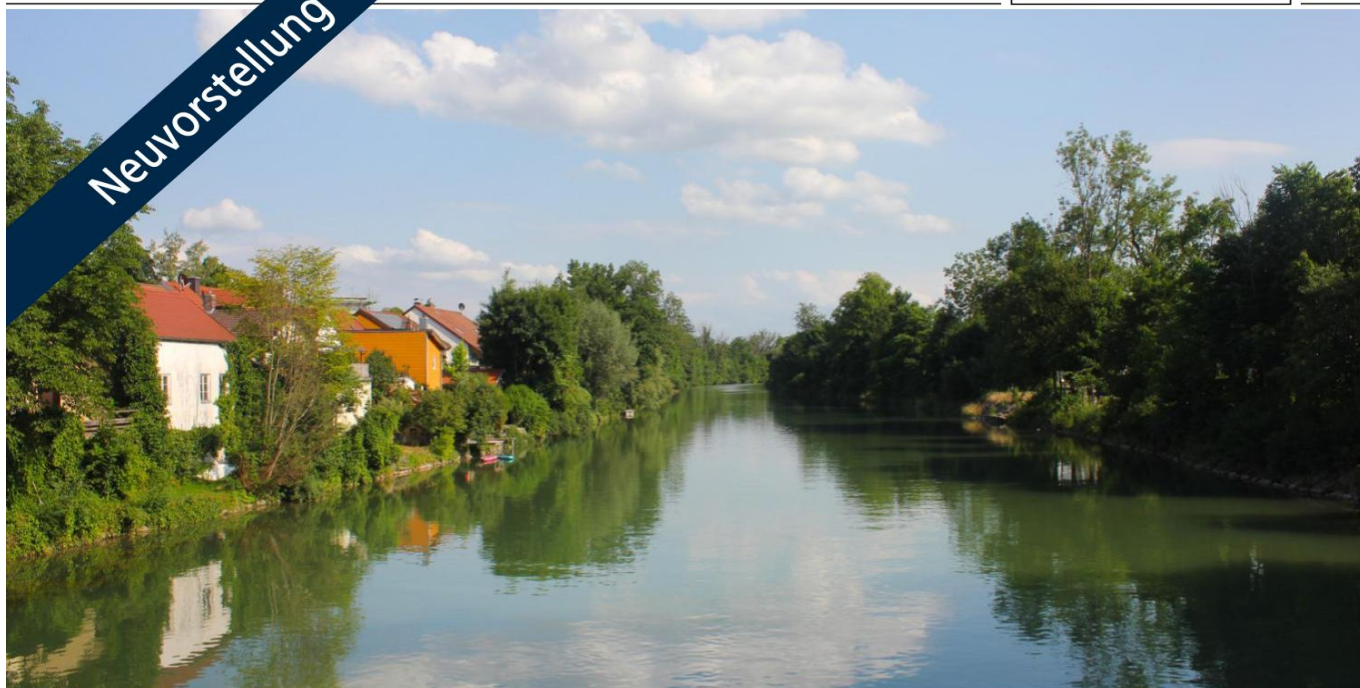


Wolfratshausen

Moderne Etagenwohnung in der Flößerstadt Wolfratshausen

Número da propriedade: 25289012_VM

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 1.500 EUR • ÁREA: ca. 104 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25289012_VM
Área	ca. 104 m²
Piso	2
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 80 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	1.500 EUR
Custos adicionais	450 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	101.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.12.2027	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Plantas dos pisos



VON POLL
IMMOBILIEN®



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Uma primeira impressão

Zur Vermietung steht eine großzügig geschnittene Etagenwohnung in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur drei Stockwerken – ideal für alle, die eine ruhige, private Wohnatmosphäre schätzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten, die für ein helles, einladendes Ambiente sorgen. Der Parkettboden in Kombination mit der Fußbodenheizung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist teilweise möbliert, darunter ausgewählte Einrichtungsstücke, die den Einzug erleichtern und sofortiges Wohlfühlen ermöglichen. Der sonnige Balkon lädt zu entspannten Momenten im Freien ein – ob beim morgendlichen Kaffee, einem Glas Wein am Abend oder einfach zum Abschalten.

Neben dem zentralen Wohnbereich stehen drei weitere, gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Diese eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – perfekt für Paare mit Platzbedarf oder Familien. Die separate Küche ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Wohnbereich zugänglich – ein praktisches Detail im Alltag. Die Einbauküche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bereits im Mietumfang enthalten. Hier lässt sich der Kochalltag funktional und stilvoll gestalten.

Zwei Tageslichtbäder sorgen für besonderen Komfort: ein Badezimmer mit Badewanne und Handtuchheizkörper sowie ein separates Duschbad. Beide Räume sind modern ausgestattet und verfügen jeweils über Fenster. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Wannenbad.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet Platz für Vorräte oder Haushaltsutensilien. Zusätzlich gehört ein eigenes, großzügiges Kellerabteil zur Wohnung.

Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung. Die Wohnung ist teilmöbliert und wird vorläufig befristet für einen Zeitraum von sechs Monaten, mit der Option auf Verlängerung, vermietet.

Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Tudo sobre a localização

Wolfratshausen liegt eingebettet zwischen den Flüssen Isar und Loisach am Rand der bayerischen Voralpen – ein Ort, der städtische Infrastruktur mit dem Gefühl von Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität verbindet. Die idyllische Lage im malerischen Oberland schafft einen harmonischen Rahmen für ein Leben zwischen Tradition und Moderne.

Besonders reizvoll ist die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fassaden, kleinen Läden und gemütlichen Cafés. Hier spürt man den gewachsenen Charme eines Ortes, der Geschichte atmet und gleichzeitig offen für Neues ist. Märkte, kulturelle Veranstaltungen und eine aktive Gemeinschaft prägen das Stadtbild und verleihen Wolfratshausen eine besondere Atmosphäre.

Die Nähe zur Loisach sorgt für eine ruhige, naturnahe Umgebung. Spaziergänge am Wasser, kurze Wege ins Grüne und Erholung direkt vor der Haustür gehören hier ganz selbstverständlich zum Alltag. Trotz dieser Naturverbundenheit bietet die Stadt eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kitas und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Autobahn A95, die München mit Garmisch-Partenkirchen verbindet, ist ca. 4 Kilometer entfernt und gewährleistet eine schnelle Anbindung: In rund 30 Minuten erreichen Sie München, und Garmisch-Partenkirchen ist ebenfalls in etwa 40 Minuten erreichbar. Pendler schätzen zudem die gute Anbindung an die S-Bahnlinie S7, die sie schnell und bequem nach München bringt.

Wolfratshausen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen inmitten der Natur und gleichzeitig schnellen Verbindungen zu den städtischen Zentren – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Sie haben eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten, wie Radfahren, Wandern, Golfen und vielem mehr.

Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 101.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 25289012_VM - 82515 Wolfratshausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com