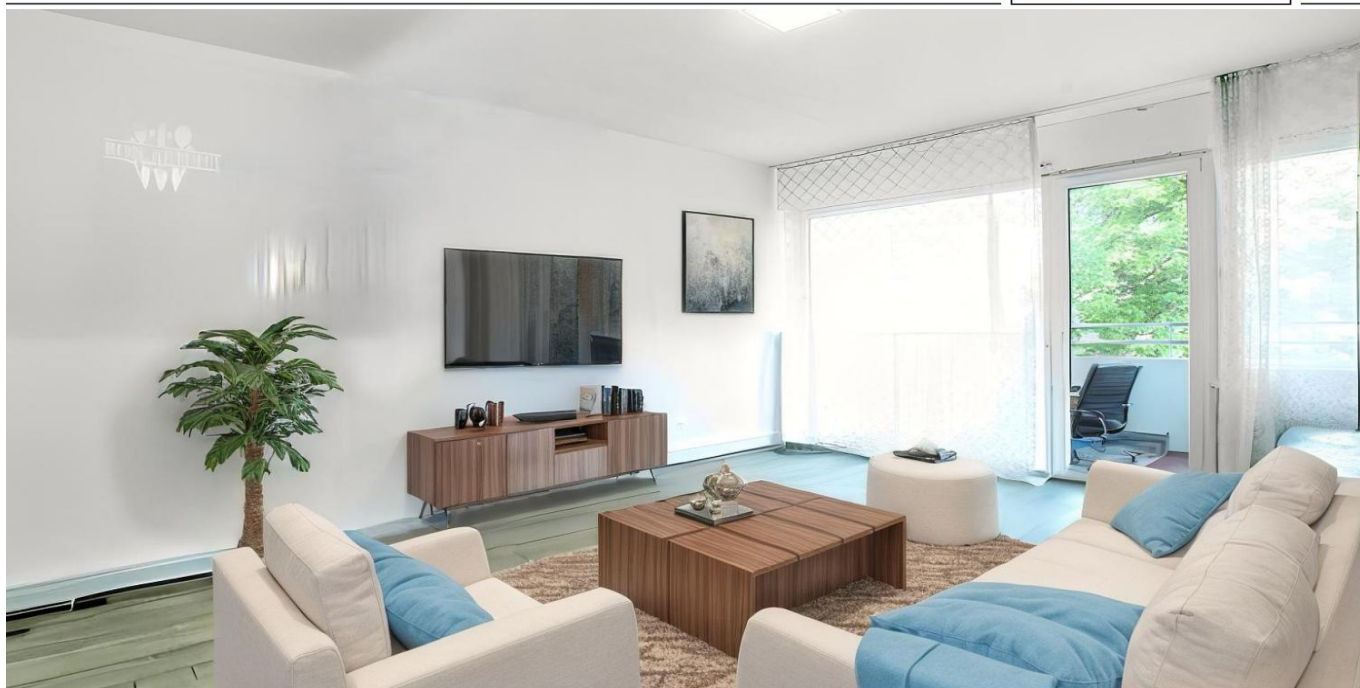


Wolfratshausen

Charmantes Apartment mit Balkon im Herzen von Wolfratshausen

Número da propriedade: 25289014_1



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 195.500 EUR • ÁREA: ca. 37 m² • QUARTOS: 1

Número da propriedade: 25289014_1 - 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: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Numa vista geral

Número da propriedade	25289014_1
Área	ca. 37 m²
Piso	1
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 11000 EUR (Venda)

Preço de compra	195.500 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 8 m²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	99.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.07.2028	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

O imóvel



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.

Bereits informiert
von KfW

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettostandortentgelt
von 250.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollbindung
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

Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Plantas dos pisos



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: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Uma primeira impressão

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 27 Einheiten bietet eine kompakte, gut vermietbare Einheit in guter Lage von Wolfratshausen – ideal für Kapitalanleger:innen, die auf der Suche nach einem soliden Einstieg oder einer Erweiterung ihres Immobilienportfolios sind.

Die Wohnfläche beträgt ca. 37?m² und ist optimal geschnitten: Ein heller Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum Balkon nach Süden schafft ein angenehmes Wohngefühl auf kleinem Raum. Eine separate Küche mit ca. 3 m² sowie ein funktionales Badezimmer machen die Einheit komplett. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz – dieser ist im Kaufpreis nicht enthalten und wird für 11.000?€ mit veräußert.

Der Gesamtangebotspreis beläuft sich auf EUR 206.500,00 €.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2022 an eine Einzelperson vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 630?€, zuzüglich 175?€ Nebenkostenvorauszahlung – somit liegen die gesamten monatlichen Mieteinnahmen bei 805?€. Die Miete liegt aktuell leicht unter dem ortsüblichen Niveau, sodass perspektivisch eine Mietanpassung möglich erscheint. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 271,47?€.

Das Gebäude wurde im Jahr 1972 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gemeinschaft wird professionell verwaltet.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der S-Bahnhof Wolfratshausen ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 10 Minuten erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an München und das Umland – ein echter Standortvorteil für Mieter:innen. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung München sowie in den südlichen Raum.

Diese Immobilie bietet eine unkomplizierte und stabile Anlagemöglichkeit in einer nachgefragten Wohnlage mit Entwicklungspotenzial. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zur Verfügung.

Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25289014_1 - 82515 Wolfratshausen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25289014_1 - 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