

Wolfratshausen

# Heimkommen & Wohlfühlen – Schönes Mittelhaus mit Garten

Número da propriedade: 25289026



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

PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 113 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 225 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

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

Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25289026
Área	ca. 113 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1964

Preço de compra	580.000 EUR
Natureza	Casa em banda
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 65 m²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	21.09.2035	Consumo final de energia	85.69 kWh/m²a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986

Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

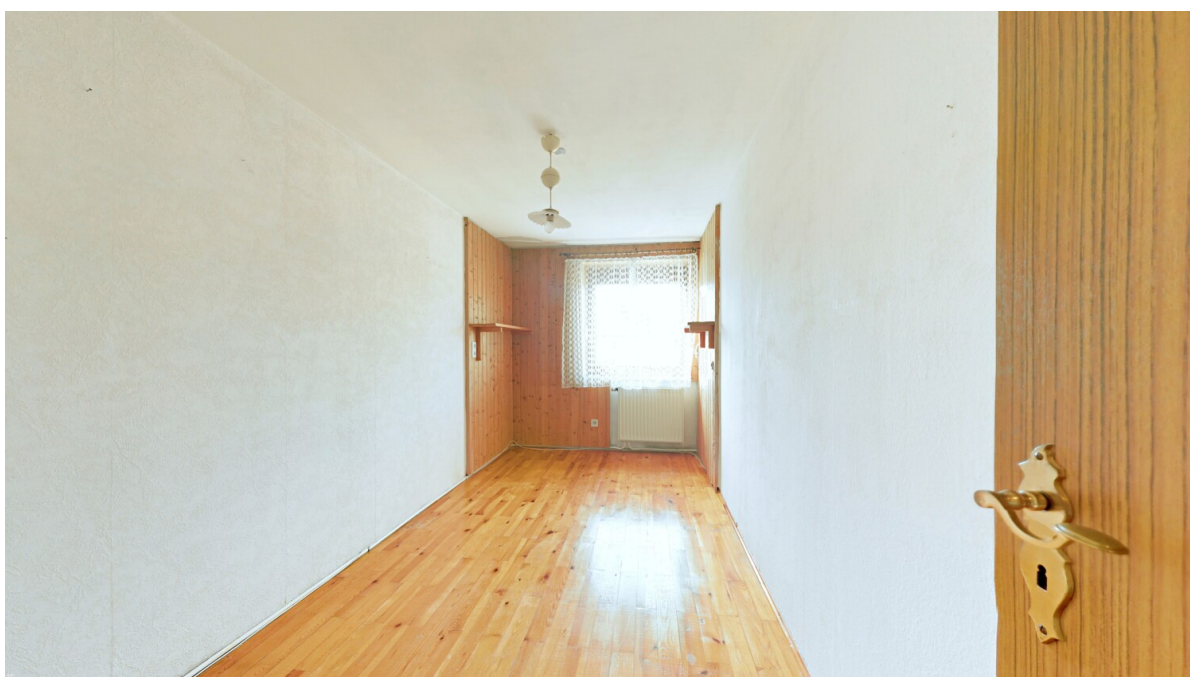
## O imóvel





Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel





Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25289026 - 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.**

Finanzierungsberatung  
VON POLL

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

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



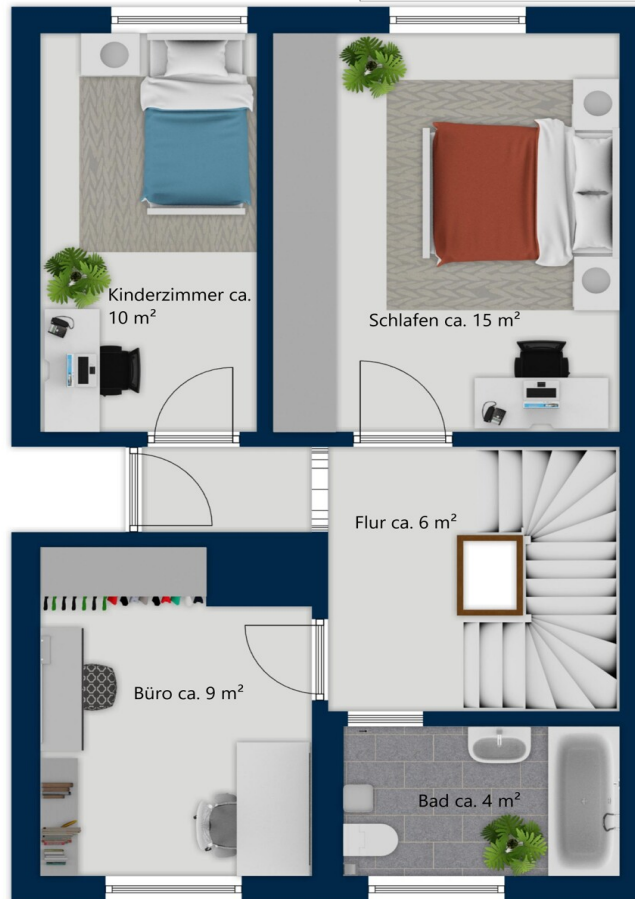
Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

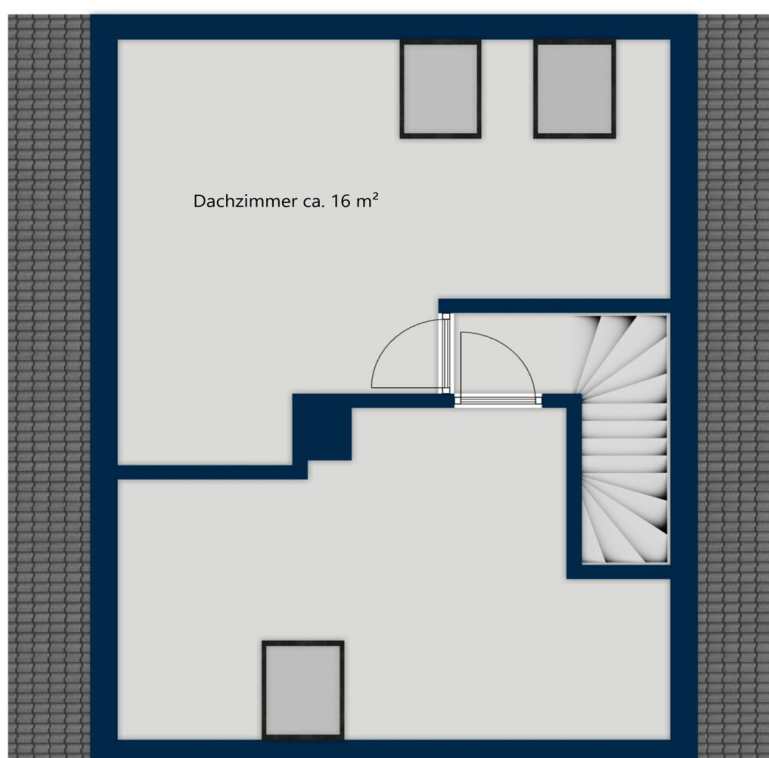
## Plantas dos pisos



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: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1964 bietet mit ca. 120?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem rund 80 m<sup>2</sup> großen, eigenen Garten eine hervorragende Grundlage, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen.

Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt 5 Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie eine überdachte Terrasse – ideal für Familien oder Paare, die sich ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gut geschnittener Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den liebevoll eingewachsenen Garten – ein echtes Highlight für Gartenliebhaber, Kinder oder gemütliche Sommerabende mit Freunden. Die Küche ist separat gelegen und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer. Ein funktionales Tageslichtbad und ein Abstellbereich als Ankleide runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Im Dachgeschoss befindet sich ein ausgebautes Zimmer und ein Speicherteil.

Ergänzt wird das Haus durch praktische Kellerräume, die Platz für Vorräte, Waschmaschine und weitere Nutzflächen bieten.

Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Detalhes do equipamento

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 Schreinerelemente, 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.



Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25289026 - 82515 Wolfratshausen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25289026 - 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

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

---

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