

Wolfratshausen

# Charmantes Wohnen unterm Dach der Flößerstadt

Property ID: 25289011

Neuvorstellung



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

PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## At a glance

Property ID	25289011
Living Space	ca. 82 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Rent)

Purchase Price	460.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2001
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	07.05.2027	Final energy consumption	123.40 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1988

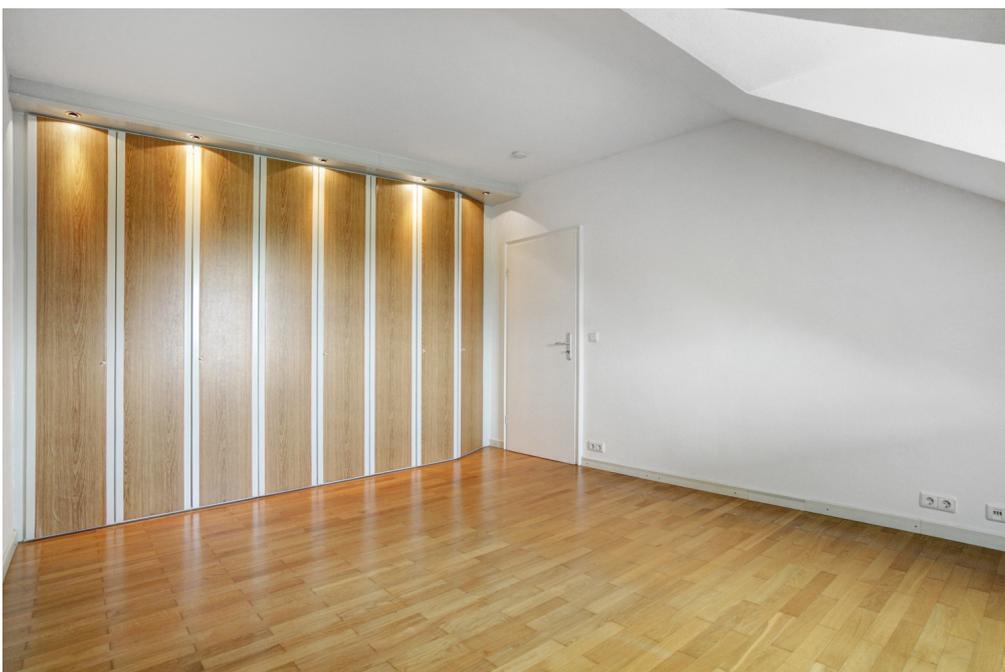
Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## The property



Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## The property







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 Monatskreditvertrags  
von 300.000 €

3,37% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,29% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,22% p.a.	3,31% p.a.
10 Jahre	3,29% p.a.	3,37% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,97% p.a.

Stand per 02.06.2025

www.von-poll-finance.com

Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## A first impression

Hier, wo sich die Loisach durch das malerische Stadtbild schlängelt und das Alpenvorland in greifbarer Nähe ist, liegt Ihr neues Zuhause, eine stilvolle Dachgeschosswohnung, die durch ihre Großzügigkeit, helle Atmosphäre und die besondere Lage in der traditionsreichen Flößerstadt Wolfratshausen besticht. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1989, das 2001 umfassend modernisiert wurde, erwartet Sie ein Wohngefühl, das Geborgenheit, Qualität und den Zauber des Südens vereint. Mit drei optimal geschnittenen Zimmern bietet diese Wohnung genug Raum für Paare, kleine Familien oder Menschen, die das Besondere suchen. Die zwei separaten Schlafzimmer laden zum Rückzug ein – ob als Schlafraum, Homeoffice oder Gästezimmer, Sie gestalten Ihre Wohlfühloase ganz nach Ihren Bedürfnissen. Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung: Offen, lichtdurchflutet und mit Blick ins Grüne. Ein Ort für gesellige Stunden, ruhige Abende und alles dazwischen. Die großen Fenster lassen das Tageslicht in vollen Zügen hereinströmen und eröffnen Ihnen einen weiten Blick über die Dächer der Stadt bis hin zur umgebenden Natur. Hier spürt man: Das Leben spielt sich nicht nur in den vier Wänden ab, sondern auch darüber hinaus. Die Küche ist praktisch und gut durchdacht. Sie bietet Raum für kulinarische Ideen. Das Badezimmer zeigt sich klassisch-schlicht und punktet mit zeitloser Ausstattung und Badewanne. Alles ist in gepflegtem Zustand und kontinuierlich instand gehalten. Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen. Ein separater Abstellraum im Untergeschoss sorgt für zusätzlichen Stauraum, für alles, was Sie nicht täglich brauchen, aber gut verstaut wissen möchten.

Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## All about the location

Wolfratshausen ist weit mehr als ein malerischer Ort. Es ist ein Lebensgefühl. Bekannt als „die Flößerstadt“, bewahrt sie liebevoll ihre Wurzeln und verbindet Tradition mit den Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Charmante Cafés, regionale Märkte, ein vielseitiges Kulturangebot und die hervorragende Anbindung nach München machen Wolfratshausen zu einem der begehrtesten Wohnorte südlich der Landeshauptstadt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die sich durch eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Miteinander auszeichnet. Hier genießen Sie entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Fachgeschäfte sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Ärzte liegen in unmittelbarer Nähe und bieten eine komfortable Infrastruktur für den Alltag. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der S-Bahnhof Wolfratshausen ist fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar und ermöglicht mit der S7 eine direkte Anbindung an das Münchner Stadtzentrum. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A95 und der B11, die schnelle Verbindungen in Richtung München, Garmisch-Partenkirchen und das bayerische Voralpenland bieten. Für Erholung und Freizeit ist ebenfalls bestens gesorgt. Spaziergänge entlang der Loisach, ausgedehnte Radtouren und Ausflüge an den nur wenige Kilometer entfernten Starnberger See lassen sich hier ideal mit dem Alltag verbinden. Wolfratshausen vereint Historie, Naturverbundenheit und modernen Lebenskomfort auf ganz besondere Weise – ein Ort, der nicht nur begeistert, sondern auch ein Zuhause schafft.

Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25289011 - 82515 Wolfratshausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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