



82515 Wolfratshausen

Hochwertiges Wohnen und Arbeiten mit Bergblick und Garten - Vor den Toren Münchens



384 m²
Wohnfläche

1999 m²
Grundstücksfläche

10
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	384 m ²
Gesamtfläche	1.100 m ²
Grundstücksfläche	1.999 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.10.2027
Baujahr (Haus)	2007
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	51.30
Primär-Energieträger	GAS
Stromwert	51.30



Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
gewerbliche Nutzung möglich	✓

Zustand

Baujahr	2007
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 2007
- Massive Ziegelbauweise
- Grundstückgröße = 1.999 m²
- Wohn- und Gewerbefläche gesamt = ca. 1.100 m²
- Optionen: Gewerbeteil von ca. 640 m² - ca. 850 m³ / Wohnen von ca. 250 m² - ca. 460 m²
- Hauptgebäude mit Wohn- und Gewerbefläche
- Ausbaureserve im Dachgeschoss (Wohnen und/oder Gewerbe)
- Lageranbau aus 2018
- Fußbodenheizung im Gewerbeteil, in allen Wohnungen und in der Vierfachgarage
- Vierfach-Garage
- Freistehende Doppelgarage
- Aufzugsschacht als Vorbereitung für barrierefreien Zugang
- Aufzug kann ohne großen Aufwand eingebaut werden

Gewerbe:

- Gewerbefläche kann durch separaten Eingang vollständig vom Wohnbereich getrennt werden
- Attraktiver Gewerbesteuersatz
- Moderne Gewerbehalle mit ca. 370 m² Fläche
- Hohe Traglast, da nicht unterkellert
- Erweiterung des Gewerbetells auf bis zu 850 m² möglich
- Direkter Zugang zu Wohneinheiten und Garage
- Flexible gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- Aufenthaltsraum, Kundentoilette und extra Büro

Wohnung 1 / ca. 236 m²:

- Aufteilung über 2 Stockwerke („Haus im Haus“)
- Südbalkon und große Südterrasse
- Große Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Edle Glasschiebetür zwischen Küche und Wohnzimmer
- Hochwertige Materialien und Fußböden, z.B. edle Fliesenböden im Wohn-Bereich, Marmor im Bad
- Tageslichtbad mit 2 Waschbecken
- Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion und ebenerdige Dusche



- Durch eine Glasschiebetür abgetrennte Ankleide im Schlafzimmer

Wohnung 2 / ca. 148 m²:

- Großzügige, gut geschnittene Räume, lassen sich ideal zu weiteren Büroräumen umfunktionieren
- Tageslichtbad ausgestattet mit Badewanne und Dusche
- Große Einbauküche mit Markenelektrogeräten
- Möglichkeit ein weiteres Zimmer zu erschließen

Ausbaureserve im Dachgeschoss:

- Optionen: Schaffung einer 3. Wohnung oder eines Büros mit ca. 70 m²

Garagen und Stellplätze:

- Großzügige Vierfachgarage
- Freistehende Doppelgarage
- Ca. 10 Außenstellplätze

Garten und Terrasse:

- Großer Garten und Süd-Terrasse und Markisen aus 2019



Beschreibung

Leben und Arbeiten vor den Toren Münchens

- Hochwertiges Wohnen mit Bergblick, Südbalkon und idyllischem Garten
- Moderne Gewerbefläche mit vielen Nutzungsoptionen
- Optimale Infrastruktur und Verkehrsanbindung an die A8 und A95

Die im Jahre 2007 in massiver Ziegelbauweise errichtete und von uns im qualifizierten Alleinauftrag angebotene Immobilie bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit zum Verbinden Ihrer gewerblichen Tätigkeit mit dem anspruchsvollen Wohnen im Herzen des Oberlandes.

Durch die Lage am Rande eines attraktiven, sehr ruhigen ländlichen Gewerbeparks wird im südlichen Teil des ca. 1.999 m² großen Grundstücks mit seinem idyllischen Garten eher der Eindruck eines attraktiven Wohngebiets vermittelt. Der tolle Ausblick in die umliegende Bergwelt unterstreicht diese Wahrnehmung nachhaltig.

Das hochwertige Gebäude wird ohne bestehendes Mietverhältnis übergeben. Somit bieten sich Ihnen verschiedene Optionen:

- Gewerbliche und private Nutzung für Ihre Firma und Ihre Familie (auch mehrere Generationen)
- Teilweise Vermietung einzelner Einheiten an Dritte (Wohnen- und /oder Gewerbe)
- Investitionsprojekt zur vollständigen Vermietung

Der günstige Gewerbesteuerhebesatz von 300 bietet neben der modernen und vielfältig nutzbaren Fläche beste Voraussetzung für Ihre Firma.

Nachfolgende gewerblichen Nutzungen sind denkbar:

- Handwerksbetrieb
- Werkstatt
- Produktionsstätte
- Lagerhalle
- Büros
- Studio / Atelier / Showroom
- Ausstellungsfläche

Die Immobilie besteht aus einem Hauptgebäude mit den Gewerbeflächen und aktuell zwei Wohnungen. Im Jahre 2018 wurde eine sehr moderne Lagerfläche im Zug der Erweiterung errichtet. Weiterhin gibt es eine an das Hauptgebäude angrenzende und vom zentralen Treppenhaus begehbare Vierfachgarage mit Fußbodenheizung, eine freistehende Doppelgarage aus 2017 sowie ca. 10 Außenstellplätze.

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten sind ideal zur Eigennutzung oder zur Vermietung.

Lage

Leben und Arbeiten vor den Toren Münchens im Herzen des Oberlandes

- Hochwertiges Wohnen mit Bergblick, Südbalkon und idyllischem Garten
- Moderne Gewerbefläche mit vielen Nutzungsoptionen
- Optimale Infrastruktur und Verkehrsanbindung an die A8 und A95

Das Oberland zählt zu den schönsten Regionen in den oberbayerischen Alpen.

Es bietet neben einem hohen Maß an Lebensqualität eine hervorragende Infrastruktur für Gewerbetreibende. Die Autobahnen A8 (München-Salzburg) und A95 (München-Garmisch) sind sehr gut zu erreichen.



Das Objekt liegt verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zu allen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Durch die Lage an den nahen Seen und den Bergen ist der Freizeitwert für Sport- und Naturbegeisterte sowohl im Sommer, wie auch im Winter hervorragend. Die benachbarten Wintersportgebiete Blomberg und Brauneck sowie ein großes Loipennetz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Sommer bieten Wanderwege unzählige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer in allen Schweregraden.

Über die sehr gut ausgebaute Infrastruktur ist die Landeshauptstadt München auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut erreichbar.

In Summe eine optimale Wohn- & Verkehrslage.

























