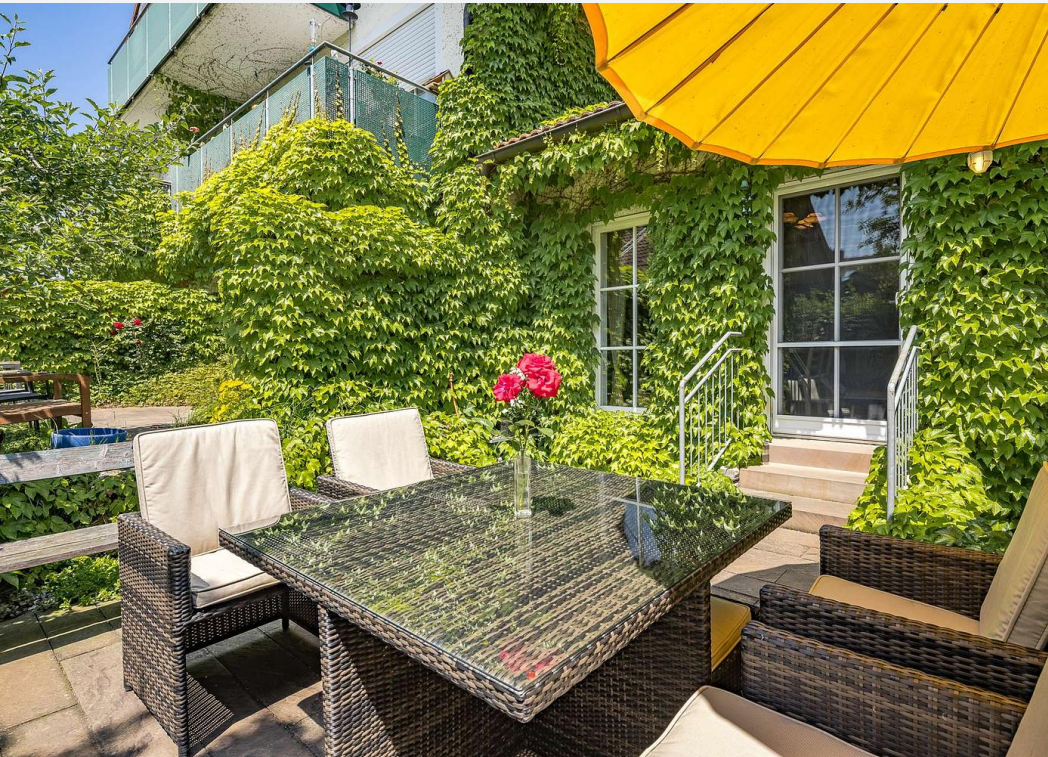




## 82515 Wolfratshausen

# Kleinod im Grünen: Phantastische Gartenwohnung in Wolfratshausen



**429.900 €**

Kaufpreis

**72,65 m²**

Wohnfläche

**104,27 m²**

Nutzfläche

**2,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72,65 m²
Nutzfläche	104,27 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m²
Gartenfläche	10 m²
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	429.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5 zzgl. MwSt.
Courtage-Hinweis	1,5% zzgl. 19%



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.12.2017
gültig bis	21.12.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	154.3
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

## Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

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

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- modernes Tageslicht-Bad mit XXL-Dusche (vor 8 Jahren erneuert)
- Einbauküche mit Elektrogroßgeräten
- wunderschöne Holzfenster
- elektrische Rollläden
- Sichtdachstuhl und imposante Raumhöhe im Wohnbereich
- behagliche Fußbodenheizung
- Echtholzparkett im EG, Korkboden im UG
- kleine, feine Wohnanlage
- Waschmaschinenanschluss in der hauseigenen Waschküche
- Entkalkungsanlage
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage à € 29.900.- (TG vor 8 Jahren saniert)
- zusätzlicher oberirdischer Stellplatz à € 8.900.-
- u.v.m.



## Beschreibung

Modern, zentral und im Grünen: Obgleich bereits drei Jahrzehnte alt präsentiert sich diese wunderschöne Gartenwohnung absolut neuwertig und verheißt einen echten Wohlfühlfaktor. Gerade einmal drei Einheiten befinden sich in dem Haus als Teil eines schönen Ensembles aus der Feder des ortsansässigen Architekten Tom Ferster - nicht zuletzt deshalb vermittelt die Wohnung über zwei Ebenen (Erdgeschoß + Souterrain) auch ein Haus-im-Haus-Feeling.

Die Wohnung betritt man über ein ansprechendes Entrée. Im Erdgeschoß sind der über 30 Quadratmeter große Wohnbereich, das rundum modernisierte Duschbad sowie die Küche untergebracht. Das Highlight: Die sonnenverwöhnte, praktisch uneinsehbare Südterrasse, fast 25 Quadratmeter groß und wunderschön eingewachsen. Hier lassen sich erholsame Stunden im Freien verbringen!

Über eine Wendeltreppe gelangt man ins Souterrain. Dort stehen ein Schlafzimmer sowie ein Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer zur Verfügung, beide dank Abböschungen taghell und mit angenehmem Wohnkomfort. Zudem befindet sich im Souterrain ein zusätzlicher praktischer Stauraum. Von hier aus gelangt man über eine Schleuse auch direkt ins Kellergeschoß und in die Tiefgarage. Dort steht ein komfortabler Einzelstellplatz (€ 29.900.-) bereit, zusätzlich verfügt diese wunderschöne Wohnung noch über einen weiteren oberirdischen Stellplatz (€ 8.900.-).

Insgesamt betrachtet ein echtes Kleinod in der begehrten Flößerstadt Wolfratshausen - das müssen Sie gesehen haben!

## Lage

Die knapp 20.000 Einwohner große Stadt Wolfratshausen liegt in der Region Bayerisches Oberland im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Durch die Flößerstadt fließt die Loisach - nördlich der Stadt mündet sie in die Isar.

Die Landeshauptstadt München liegt ca. 25 km nördlich und ist über die Autobahn A95 und über die Bundesstraße 11 sowie mit der S-Bahn S7 innerhalb von 30 Minuten erreichbar.

Binnen 90 Minuten erreicht man mehrere Skigebieten und für Urlauber und Geschäftspartner ist der Flughafen München ebenfalls in 90 Minuten erreichbar.

Die historische Stadt, die auf eine 1.000-jährige Besiedelungsgeschichte zurückblicken kann, bietet qualifizierte Arbeitsplätze sowie sehr gute Wohnqualität und hohen Freizeitwert.

Von der Wohnung aus sind es nur wenige Minuten zu allen Geschäften des täglichen Bedarfs und ins Zentrum; Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt und Fachmärkte sind fußläufig erreichbar.

## Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Maklercourtage in Höhe von 1,5% zzgl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.







