



82515 Wolfratshausen

Gut geschnitten. Gut gelegen. Gut vermietet. 3-Zimmer-Wohnung im Grünen



439.900 €

Kaufpreis

83,6 m²

Wohnfläche

88,98 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83,6 m ²
Nutzfläche	88,98 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,6 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	439.900 €
Kaltmiete	1.400 €
Warmmiete	1.590 €
Nebenkosten	190 €
Hausgeld	321,67 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	1,5% zzgl. 19%
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
vermietet	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	1995
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
 - Einbauküche mit Elektrogroßgeräten (Miele etc.)
 - wunderschöne Holzfenster und Rollläden
 - behagliche Fußbodenheizung
 - Echtholzparkett in der Diele und Wohnbereich
 - kleine, feine Wohnanlage
 - Waschmaschinenanschluss in der hauseigenen Waschküche
 - Entkalkungsanlage
 - Einzelstellplatz in der Tiefgarage à € 19.900.- (TG vor 8 Jahren saniert)
 - zusätzlicher oberirdischer Stellplatz à € 7.900.-
- u.v.m.



Beschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung lässt auf über 80 Quadratmetern Wohnfläche praktisch keine Wünsche offen. Eine großzügige Diele mit hervorragenden Stellmöglichkeiten für Garderobe & Co. heißt Bewohner wie Besucher gleichermaßen willkommen. Zwei gut dimensionierte Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer stehen ebenso zur Verfügung wie ein geräumiges, zeitlos hell gefliestes Wannenbad. Die separate Küche mit Fenster beinhaltet auch eine neuwertige Einbauküche mit Markengeräten: Die Küchenfronten wurden Anfang 2025 erneuert, vor ca. 2,5 Jahren der Miele-Geschirrspüler, der Miele-Backofen vor ca. 1 Jahr, der Dunstabzug vor wenigen Monaten. Als Arbeitsplatte ist eine Silestone-Platte (Kunststein-Quarz) verbaut.

Apropos: Im Zuge der jüngsten Renovierung 2025 wurden digitale Fußboden-Thermostate eingebaut sowie die Fußbodenleisten vollständig erneuert. Ebenso wurden sämtliche Türgriffe und Steckdosen in Matt schwarz ausgewechselt.

Der kommunikative Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, dem im Süden der schöne Balkon in den ruhigen Innenhof vorgelagert ist.

In der hauseigenen Tiefgarage steht ein komfortabler Einzelstellplatz (€ 19.900.-) bereit, zusätzlich verfügt diese wunderschöne Wohnung noch über einen weiteren oberirdischen Stellplatz (€ 7.900.-).

Die Wohnung ist seit vergangenem Sommer unbefristet an ein zuverlässiges Paar vermietet und eignet sich daher insbesondere als Kapitalanlage mit solider Rendite.

Insgesamt betrachtet ein echtes Highlight 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.















