

Modernes Reihenmittelhaus mit Wohlfühlcharakter

82515 Wolfratshausen, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 14197-002



Wohnfläche ca.: **175,70 m²** - Gesamtfläche ca.: **209,49 m²** - Zimmer: **5**



Modernes Reihenmittelhaus mit Wohlfühlcharakter

Objekt ID	14197-002
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	82515 Wolfratshausen
Wohnfläche ca.	175,70 m ²
Nutzfläche ca.	33,79 m ²
Gesamtfläche ca.	209,49 m ²
Grundstück ca.	191 m ²
Zimmer	5
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Dielenboden, Garage, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	Keine zzgl. Käuferprovision
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

Noch 1 Reihemittelhaus verfügbar!

In Wolfratshausen - im Stadtteil Nantwein - entsteht ein modernes Reihenhauses (Vierspänner) mit vielen Pluspunkten für Singles, Paare und Familien.

Großartig ist die ruhige und sonnige Lage des Neubausvorhabens: Die Reihenhäuser zum Kauf befinden sich in vierter Reihe zur Hauptstraße "Äußere Sauerlacher Straße". Die schönen Gartenanteile sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Der Vierspänner liegt nur ca. 800 m von der Isar entfernt.

Die familienfreundliche Gestaltung der Räumlichkeiten spiegelt sich im Grundriss wider.

Der im Erdgeschoss liegende Wohn- und Essbereich ist offen zueinander gestaltet.

Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer mit danebenliegendem Badezimmer.

Hat man in der Arbeit nicht alles erledigen können oder arbeitet man aus dem Home-Office, so kann man sich im Dachstudio ungestört zurückziehen. Ein separater Speicher und ein kleines Bad befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss.

Der Technik- und Hauswirtschaftsraum, der beheizte Abstellraum sowie der beheizte Hobbyraum befindet sich im Untergeschoss des Reihenhauses.

Das Reiheneckhaus erhält eine Fertigteilgarage. Bei der Garage ist eine Steckdose, eine Starkstromsteckdose (32 Ampere) sowie eine Beleuchtung vorgesehen. Ebenfalls zugehörig ist ein Außenstellplatz.

Das Reihemittelhaus wird in Kürze bezugsfertig!

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck von dem Objekt und starten Sie den virtuellen Durchgang auf unserer Projektseite.

Ausstattung

Highlights Innenbereich:

- Familienfreundlicher Grundriss
- Ruhige und sonnige Lage
- Lichterfüllte Wohnräume
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Geraderoben-Nische im Erdgeschoss
- Gegensprechanlage mit Türöffner
- elektrische Rollos vorhanden
- Fußbodenheizung
- Holzboden in EG, OG, DG und Hobbyraum
(2-Schicht-Landhausdielen, Eiche Stone Naturell, gebürstet und geölt; andere Optionen verfügbar)
- Fliesen in Diele, WC, Bad und UG (ausgenommen Hobbyraum)
- Badewanne vorhanden
- bodengleiche Duschen



- Doppelwaschbecken
- Abwasserrohre sind schallgedämmte Kunststoffrohre
- Anschlussmöglichkeiten für Spüle und Spülmaschine werden in der Küche installiert (Einbauküche ist nicht vorhanden)

Highlights Außenbereich:

- Massivbauweise
- 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss
- Gebäude ist voll unterkellert
- KfW 55 nach Energieeinsparverordnung
- Dachstuhl aus zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Fenster, Terrassen- und Balkontüren in Kunststoff-Alu (3-fach Verglasung)
- Zentralschlüssel-Schließanlage (2 Handsender pro Garage)
- Anschluss für Waschmaschine im KG vorhanden
- Garten erhält einen frostsicheren Gartenwasseranschluss
- Einmalige Ansaat mit Saatrasen für die Rasenflächen
- Antennenanschlüsse vorhanden (Satellitenanlage auf dem Dach vorhanden)
- Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe
- Es wird auf ökologische Baustoffe Rücksicht genommen

Sonstiges

Die Häuser inkl. zugehöriger Stellplätze werden realgeteilt errichtet.

Alle Maßangaben basieren auf Rohbaumaßen.

Bei der Wohnflächenberechnung werden die Nettowohnflächen der jeweiligen Häuser zu 1/1 berücksichtigt. Die Balkone und Terrassen, sowie die Hobbyräume (aller Geschosse) werden mit 1/2 ihrer jeweiligen Grundfläche berücksichtigt.

Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Energieausweis liegt vor.

Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers. Wir übernehmen für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Ausstellungsdatum

22.11.2023



Gültig bis	21.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	9,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Leben, wo andere Urlaub machen. Wolfratshausen hat sich trotz Großstadtnähe seinen liebevollen und idyllischen Charme bewahrt. Die Flößerstadt im Süden von München hat ca. 18.000 Einwohner und liegt im Zentrum vieler wunderschöner Naturlandschaften. Die nahe gelegene Bergwelt der Alpen und die vielen Seen und Flüsse im Alpenvorland sind ein wahres Eldorado für Wassersportler, Wanderbegeisterte, Radfahrer und Golfspieler.

Mit besten Anbindungen durch Autobahn, nahegelegener S-Bahn (die S7 verkehrt im 20-Minuten-Takt), Bus oder Fahrradwegen gelangt man von Wolfratshausen aus schnell zum gewünschten Ziel.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten schnell zu erreichen. Auch soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Sportvereine befinden sich in der nahen Umgebung des Neubausvorhabens im Stadtteil Nantwein. Das Freizeitangebot für Groß und Klein ist großartig! Entscheiden kann man sich in der Flößerstadt zwischen Fußball, Tennis, Handball, Volleyball, Leichtathletik und vielem mehr.





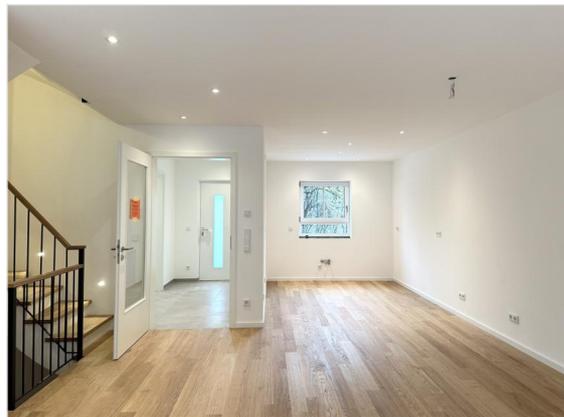
Wohn- und Essbereich



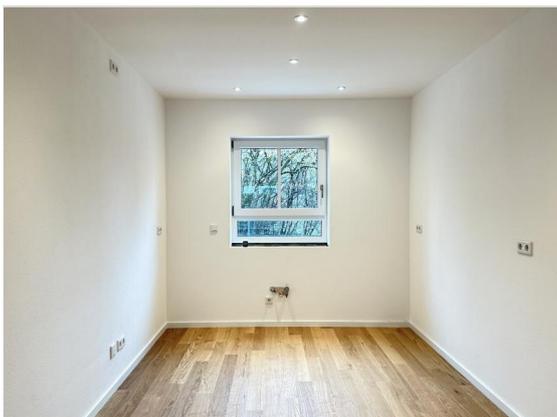
Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küchenbereich



Kind / Ankleide Obergeschoss





Kind / Büro Obergeschoss



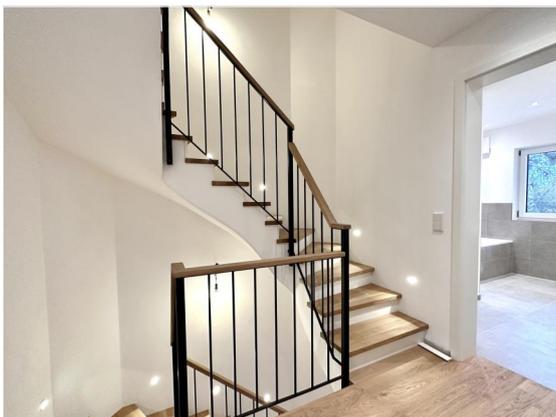
Schlafen Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Treppenhaus Obergeschoss



Dachgeschoss





Dachstudio



Gebäudeansicht Süd-West Unverbindliche

Darste



Gebäudeansicht Nord-West Unverbindliche Darst



Gebäudeansicht Nord-West





Hauseingang



Hauseingang





Gebäudeansicht süd-West



Benachbarter Spielplatz

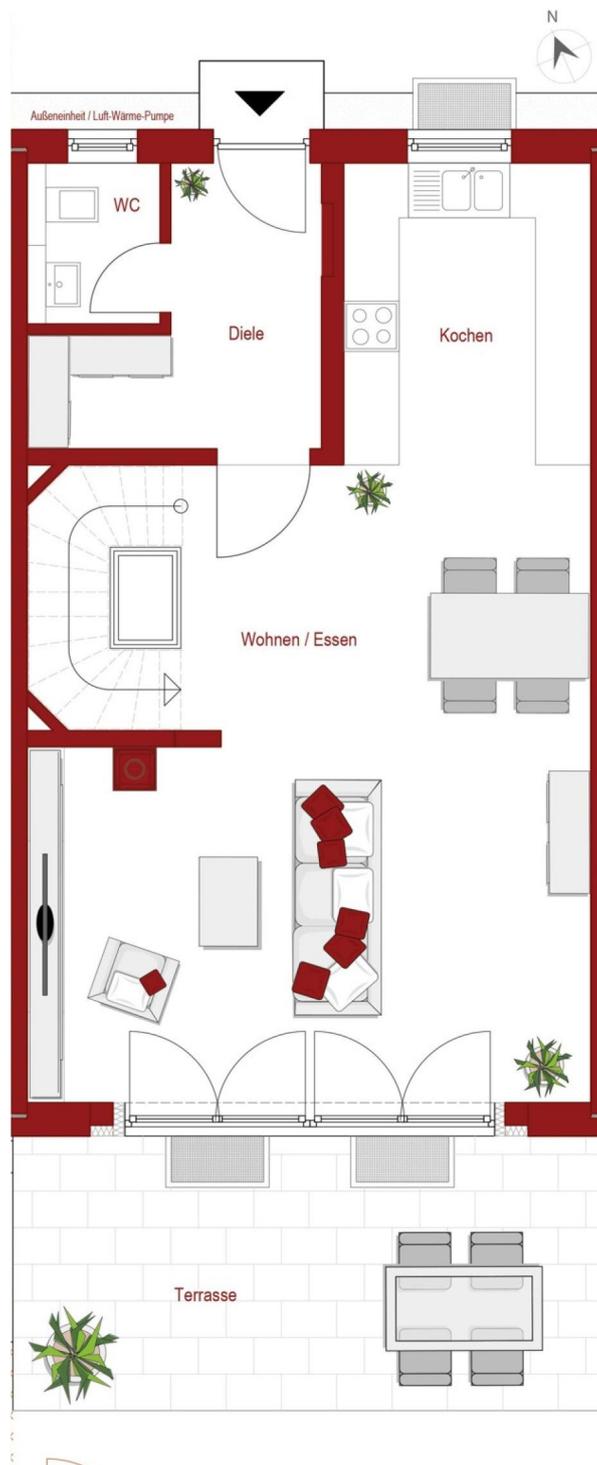


Benachbarter Spielplatz



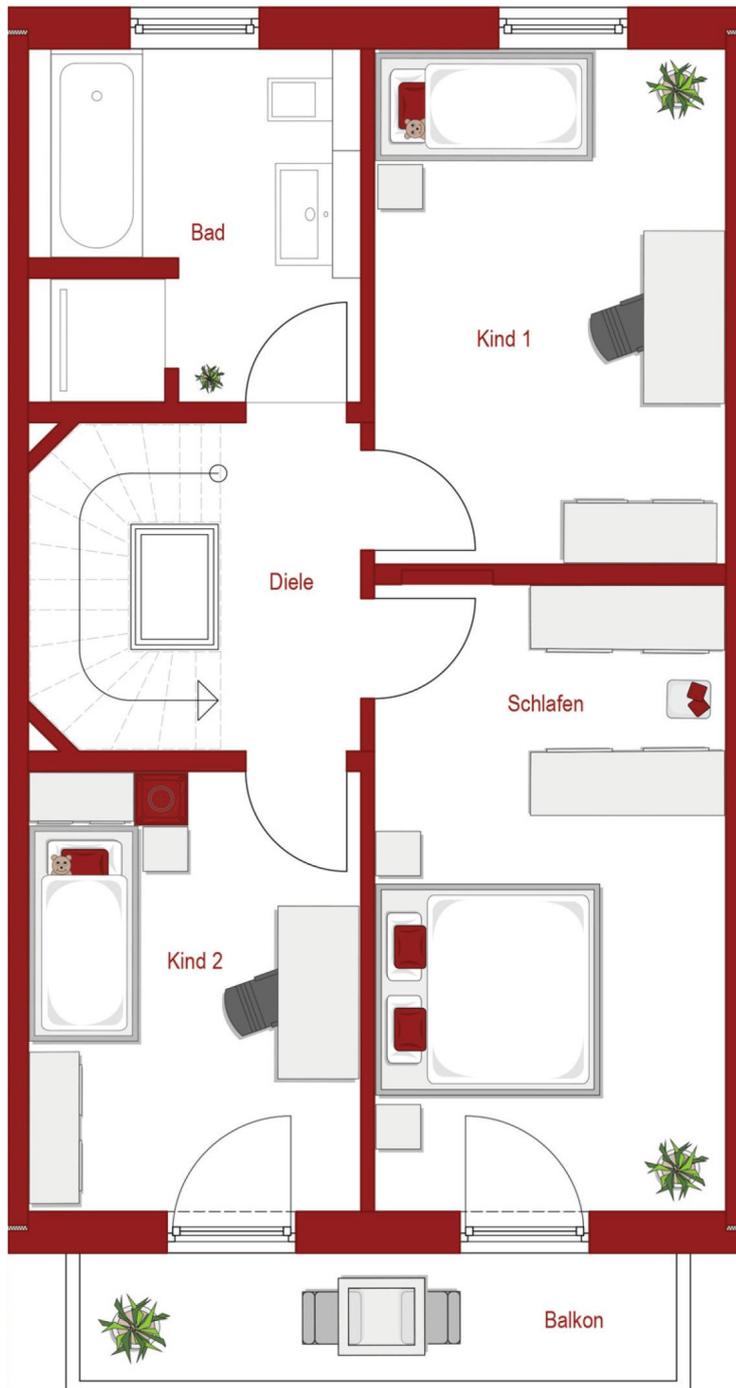
Grundriss

Erdgeschoss



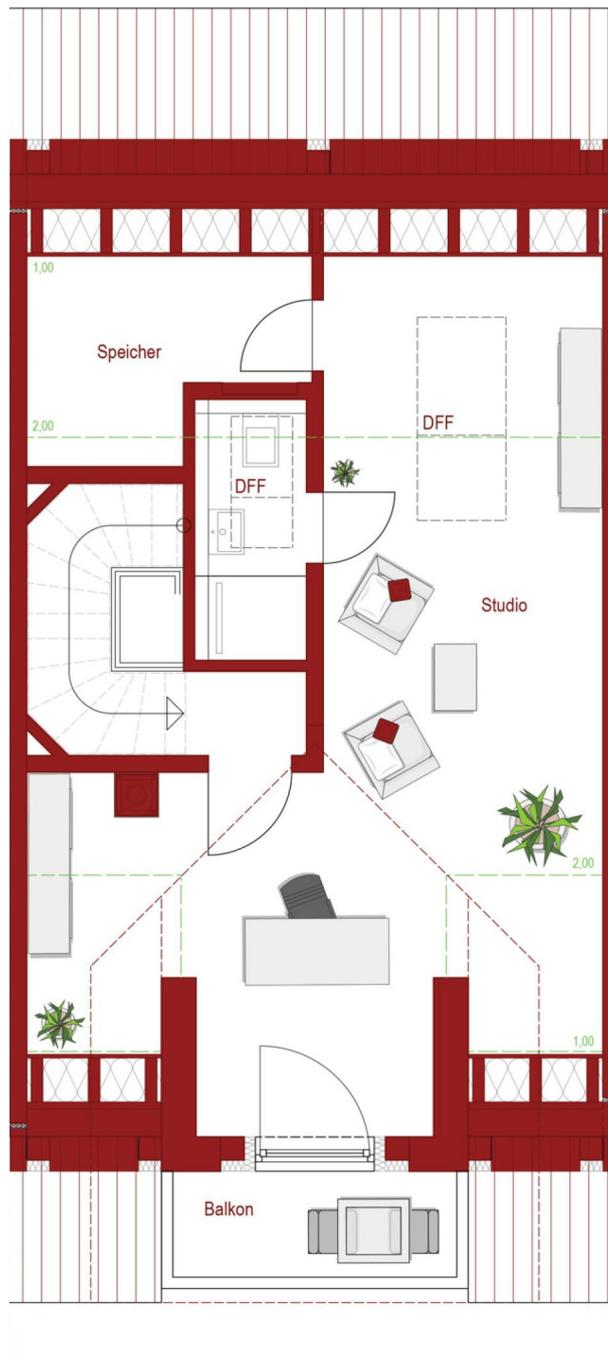
Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss



Grundriss

Untergeschoss

