

Modern gestaltetes Reihenmittelhaus im Zentrum von Wolfratshausen

82515 Wolfratshausen, Reihenmittelhaus zum Kauf

Objekt ID: 14247



Wohnfläche ca.: **156,74 m²** - Gesamtfläche ca.: **213,83 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis:
795.000 EUR



Modern gestaltetes Reihenmittelhaus im Zentrum von Wolfratshausen

Objekt ID	14247
Objekttypen	Haus, Reihenmittelhaus
Adresse	82515 Wolfratshausen
Wohnfläche ca.	156,74 m ²
Nutzfläche ca.	57,09 m ²
Gesamtfläche ca.	213,83 m ²
Grundstück ca.	249,93 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse West, Garage, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Offene Küche, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	2,38% inkl. 19% MwSt. Provisionsteilung durch Käufer und Verkäufer entsprechend der gesetzlichen Neuregelung vom 23.12.2020
Kaufpreis	795.000 EUR
Gesamtkaufpreis	795.000 EUR



Objektbeschreibung

Neben der ausgezeichneten Lage und dem familienfreundlichen Grundriss runden der hübsche kleine Vorgarten sowie der sonnige Westgarten den Gesamteindruck dieses besonders schönen Reihenmittelhauses ab.

Das Erdgeschoss setzt sich aus dem hellen Eingangsbereich mit Gäste-WC und dem offenen Wohn- und Essbereich zusammen. Die modernen und raumhohen Schiebetüren aus Glas sind ein Blickfang. Man gewinnt dadurch viel Platz und Licht und hat nicht das Gefühl, sich in einem Mittelhaus zu befinden.

Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer sowie das große Badezimmer mit Fenster. Oben im Dachgeschoss sind außerdem zwei geräumige, sonnige Zimmer, bestens geeignet zum Schlafen und/oder Arbeiten.

Im Untergeschoss befinden sich zwei Kellerräume und ein beheizbarer "Hobbyraum", der sich vielseitig nutzen lässt.
Eine Einzelgarage komplettiert das attraktive Angebot.

Ausstattung

- Beste Lage mitten in Wolfratshausen
- Aufteilung nach WEG
- Baujahr 1972, umfassende Renovierung 2006 (Türen, Fenster, DFF, Dämmung erneuert)
- Familienfreundlicher Grundriss
- Einladendes Entrée
- Eingebauter Garderobenschrank mit Schiebetüren
- Offener Küchen- und Wohn/Essbereich mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- Raumhohe, lichtdurchlässige Schiebetüren im Erdgeschoss
- Großzügige Räume im Obergeschoss
- Großes Tageslichtbadezimmer und separates Gäste-WC
- Tolles ausgebautes Dachgeschoss
- Beheizbarer "Hobbyraum"
- Zwei Kellerräume
- Einzelgarage

Sonstiges

Alle Daten sind uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Informationen. Einen Zwischenverkauf behalten wir uns vor.

Alle Quadratmeterangaben im Grundriss sind Circa-Angaben!

Wir empfehlen die Renovierung des Badezimmers sowie der Gäste-Toilette und den Austausch der Dachflächenfenster im Dachgeschoss.



Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	08.09.2023
Gültig bis	07.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



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, Wander begeisterte, Radfahrer und Golfspieler.

Mit besten Anbindungen durch Autobahn, nahegelegener S-Bahn (die S7 verkehrt im 20-Minuten-Takt), Bus oder Fahrradwegen findet man von Wolfratshausen aus eine tolle Ausgangslage in viele Richtungen. Auch die Isarmetropole ist nur knapp 40 km entfernt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung sowie Lokale sind fußläufig zu erreichen und auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Wolfratshausen zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben aus. Hier bietet sich eine vielfältige Abwechslung und Auswahl an jeglichen Sportarten: Fußball, Tennis, Handball, Volleyball, Leichtathletik und vieles mehr.





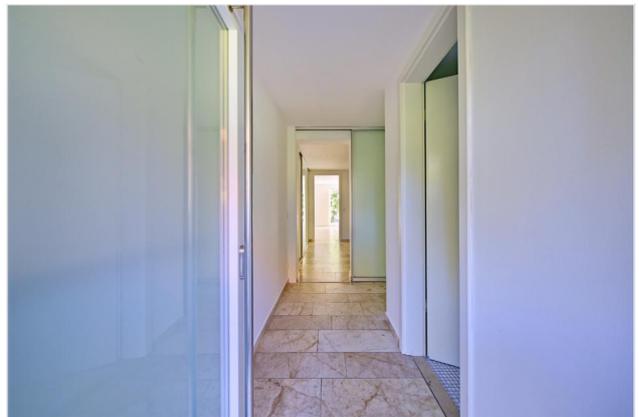
Aussenansicht



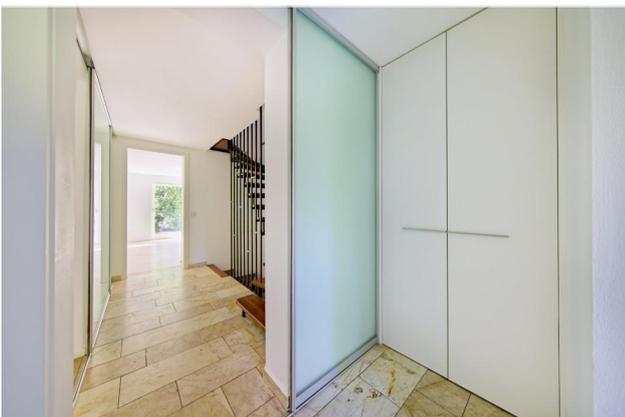
Zugang zum Haus



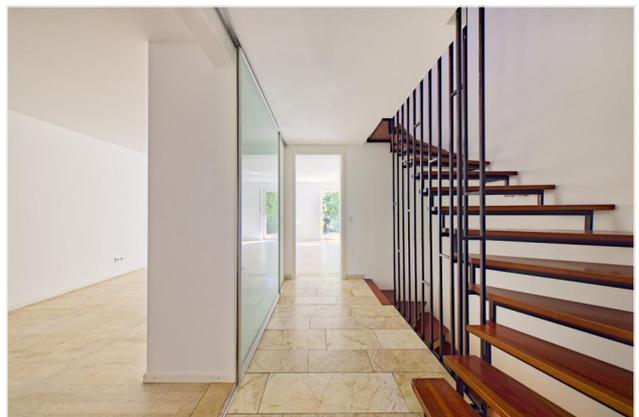
umliegende Bebauung



Eingangsbereich



Garderobe / Flur



Flur im EG





Kochen



Kochen_Essen_Wohnen



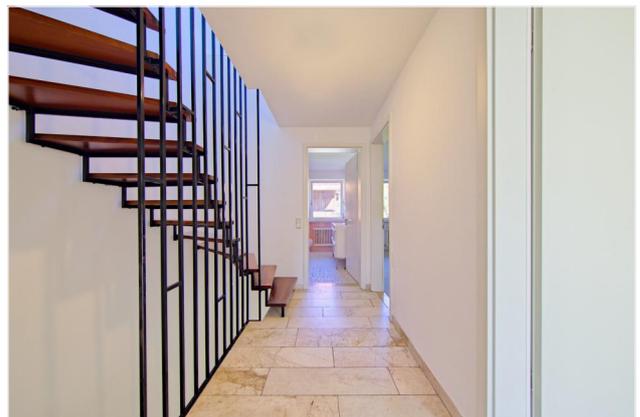
Wohnen_Essen



Einrichtungsbeispiel



Westterrasse



Flur im OG





Flur im OG



Eltern_Schlafen



Zugang zm Balkon



Arbeiten / Kind 1



Kind 2



Badezimmer





Treppe ins Dachgeschoss



Flur im DG



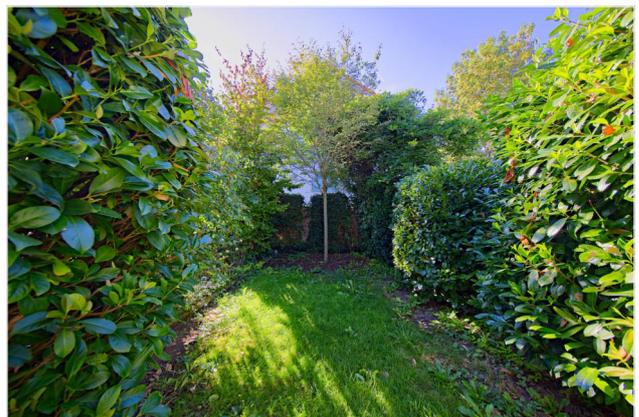
Arbeiten



Schlafen / Ankleide



Schlafen / Ankleide



Westgarten



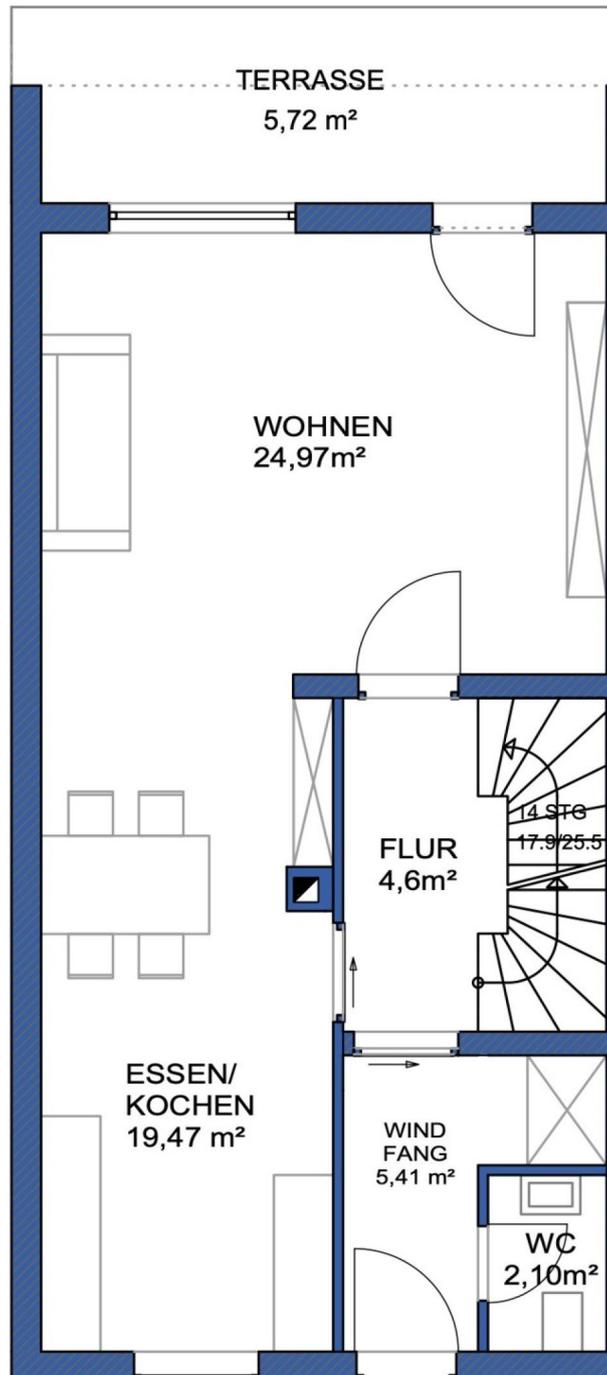


Blick vom Garten auf das Haus



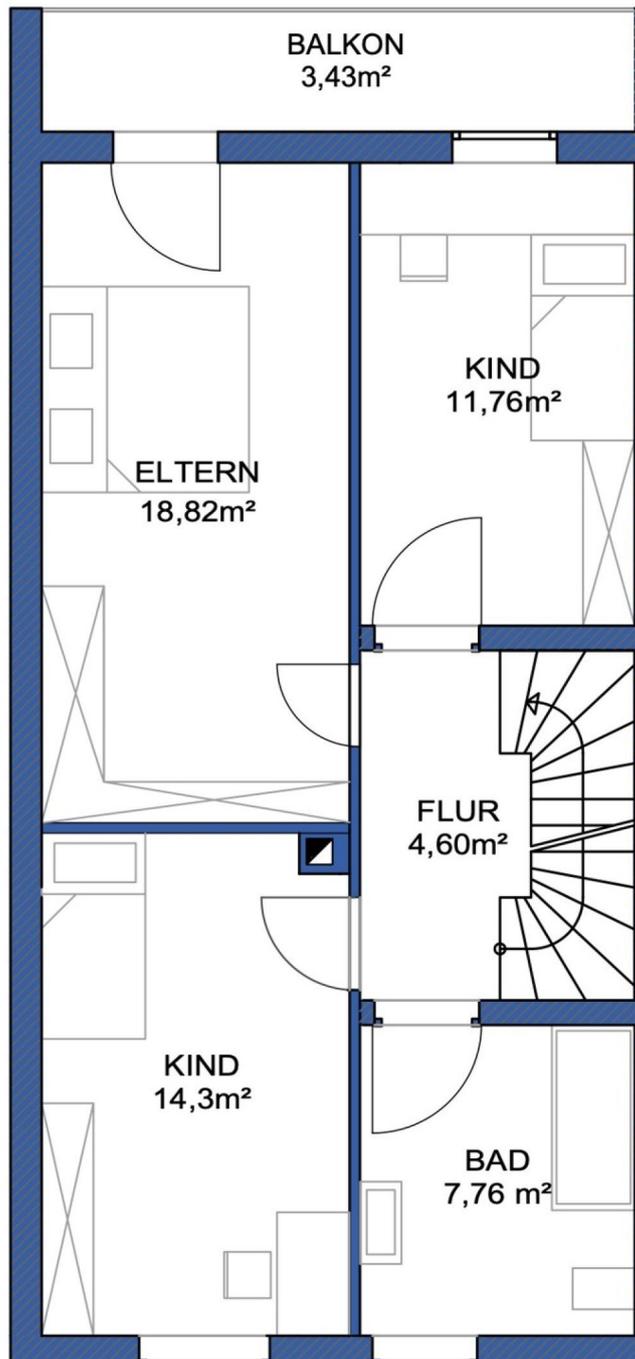
Grundriss

EG



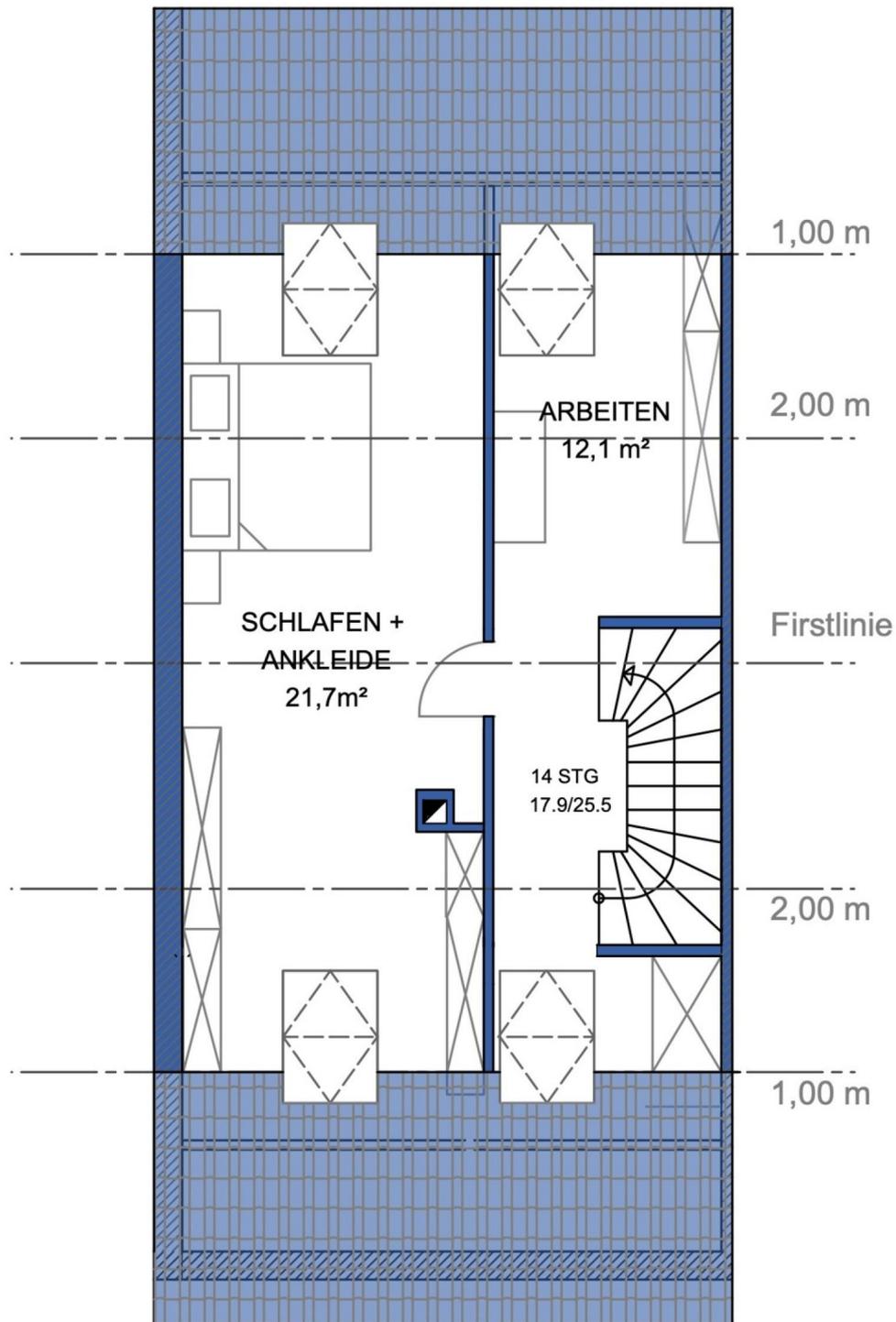
Grundriss

OG



Grundriss

DG



Grundriss

KG

