

# Erstbezug: 3-Zimmer-Neubauwohnung in Bestlage Wolfratshausens

82515 Wolfratshausen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 14194



Wohnfläche ca.: **82,50 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **85,30 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis:  
**755.000 EUR**



## Erstbezug: 3-Zimmer-Neubauwohnung in Bestlage Wolfratshausens

Objekt ID	14194
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	82515 Wolfratshausen
Wohnfläche ca.	82,50 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	85,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	29.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Tageslichtbad, Tiefgarage
Käuferprovision	keine zzgl. Käuferprovision
Kaufpreis	755.000 EUR



## Objektbeschreibung

360-Grad Rundgang online!

In der ruhig gelegenen Lärchenstraße 7 in Wolfratshausen entstehen neun helle Wohnungen in einem schönen Mehrfamilienhaus, welches in Massivbauweise errichtet wird. Der Entwurf und die Ausführung sind gekennzeichnet durch das Spiel mit traditionellen voralpenländischen Gestaltungselementen und moderner Architektursprache.

Über das Treppenhaus oder den Lift gelangt man ins 1. Obergeschoss zur Wohnung Nr. 4. Der helle Grundriss der 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 83 m<sup>2</sup> zeigt sich wie folgt: Vom großzügigen Flur mit ca. 8 m<sup>2</sup> gehen rechter Hand zwei Zimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup> in Westausrichtung ab. Links im Flur befindet sich eine praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss (ca. 2,4 m<sup>2</sup>). Auf der Stirnseite gelangen Sie ins schicke Badezimmer mit seinen ca. 6 m<sup>2</sup>. Links kommen Sie in den wunderschönen und lichtdurchfluteten Wohnbereich mit ca. 28 m<sup>2</sup> und einer offenen Küche mit ca. 6,4 m<sup>2</sup>. Der ca. 6 m<sup>2</sup> großer Balkon mit Südausrichtung komplettiert die moderne Wohnung.

Praktischerweise gehören zur Wohnung zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit jeweiliger Vorrüstung für eine E-Ladestation, und die nachhaltige Wärmeversorgung ist durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe gewährleistet.

Die Gestaltung der Oberböden wurde nun festgelegt. In den Wohn- und Schlafräumen wird ein ruhiger Eichenparkettboden verlegt. Im Badezimmer wie auch im Abstellraum werden graue Fliesen in Betonoptik verlegt. Die neutrale Farbwahl bietet somit viele Einrichtungsmöglichkeiten.

Gerne sprechen wir gemeinsam mit Ihnen über das Projekt und stellen Ihnen die Details in einem persönlichen Gespräch vor.

## Ausstattung

Die Eckdaten im Überblick:

- Massive Ziegelbauweise
- Fußbodenheizung
- Eichenparkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- Sonniger Süd-Balkon
- Elegantes Badezimmer (Fliesen in Grau, Betonoptik)
- Abstell- / Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Aufzug von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss
- 2 Tiefgarageneinzelstellplätze mit jeweiliger Vorrüstung für eine E-Ladestation
- Nachhaltige Wärmeversorgung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe

## Sonstiges

Alle Maßangaben basieren auf Rohbaumaßen.



Bei der Wohnflächenberechnung werden die Nettowohnflächen der jeweiligen Wohnung zu 1/1 berücksichtigt. Der Balkon wird mit 1/2 seiner Grundfläche berücksichtigt.

Die Daten sind uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt worden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Informationen.

Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Keine Käuferprovision.

Zusammensetzung Gesamtpreis:

Kaufpreis Wohnung: 697.000,00 €

Kaufpreis zwei TG-Stellplätze 58.000,00 €

Gesamtpreis: 755.000,00 €

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	19.10.2021
Gültig bis	18.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2021
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	19,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·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.

Vom Grundstück aus lassen sich die meisten Besorgungen zur Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Gleichmaßen hat man die Pupplinger Au mit ihrer unberührten Natur nahezu direkt vor der Haustüre.

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 sind in Kürze zu erreichen und auch Schulen, Kindergärten und Sportvereine befinden sich in der Umgebung des Mehrfamilienhauses. 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.





Gebäudeansicht Süd-Ost



Hauseingang



Treppenhaus mit Aufzug



Wohn- und Essbereich (KW 04 2024)



Wohn- und Essbereich (KW 04 2024)



Schlafzimmer (KW04 2024)





Kinderzimmer / Büro (KW04 2024)



Badezimmer (KW04 2024)



Balkon Süd-Ost-Ausrichtung



Gebäudeansicht West



## Grundriss

### Wohnungsgrundriss

