

# Sonnige 2-Zimmer Wohnung im Zentrum von Wolfratshausen

82515 Wolfratshausen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 14258



Wohnfläche ca.: **78,27 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **82,03 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis:  
**520.000 EUR**



## Sonnige 2-Zimmer Wohnung im Zentrum von Wolfratshausen

|                        |  |
|------------------------|--|
| Objekt ID              | 14258  |
| Objekttypen            | Etagenwohnung, Wohnung   |
| Adresse                | 82515 Wolfratshausen   |
| Etage                  | 2  |
| Wohnfläche ca.         | 78,27 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche ca.         | 7,52 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche ca.       | 82,03 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                 | 2  |
| Badezimmer             | 1  |
| Baujahr                | 2002   |
| Zustand                | gepflegt   |
| Ausstattung            | Standard   |
| Bauweise               | Massiv   |
| Stellplätze gesamt     | 1  |
| Tiefgaragenstellplatz  | 25.000 EUR (Anzahl: 1)   |
| Ausstattung / Merkmale | Badewanne, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug, Räume veränderbar, Tageslichtbad |
| Käuferprovision        | 2,38% inkl. 19% MwSt.  |
| Kaufpreis              | 520.000 EUR  |
| Gesamtkaufpreis        | 520.000 EUR  |



## Objektbeschreibung

Kaufpreis Wohnung: € 495.000,00  
Kaufpreis TG-Stellplatz: € 25.000,00  
Gesamtkaufpreis: € 520.000,00

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist ein wahres Schmuckstück, gelegen mitten im Zentrum von Wolfratshausen. Sie besticht durch einen großzügigen Grundriss und erstreckt sich auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche. So finden auch kleinen Familien ausreichend Platz, den Traum eines Eigenheims zu verwirklichen.

Von der großen Diele ca. 7 m<sup>2</sup> gelangen sie in das vollwertig mit einer Dusche und Wanne ausgestattete Badezimmer, sowie in das Wohnzimmer ca. 25 m<sup>2</sup>, welches durch seine bodentiefen Fenster ein helles Wohnambiente mit Blick ins Grüne schafft. Von hier aus haben Sie auch einen direkten Zugang zu dem Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>.

Die ca. 9 m<sup>2</sup> große Küche bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt, gestalten Sie Ihr ultimatives kleines Kochparadies.

Das Highlight der Wohnung ist das mehr als großzügig geschnittene Schlafzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup>, aus dem man problemlos ein weiteres Zimmer generieren kann, um so beispielsweise ein Kinderzimmer oder Arbeitszimmer zu schaffen. Ein durchdachter Grundriss maximiert daher die Nutzung des Raums.

Die von uns im Alleinauftrag angebotene Wohnung liegt mitten im Zentrum von Wolfratshausen und eignet sich bestens für Singles oder Paare.

Auch kleine Familien finden mit dieser sonnigen Wohnung ein wunderschönes Zuhause, da der Grundriss noch veränderbar ist. Aus dem, mehr als großzügigen, Schlafzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) kann man problemlos ein weiteres Zimmer generieren.

Sie wollen diese Wohnung näher kennenlernen? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

- \* Kleine WEG (11 Einheiten)
- \* Zentrale Lage im Zentrum
- \* Großzügiger, wandelbarer Grundriss
- \* Sonnige, helle Zimmer durch bodentiefe Fenster
- \* Nach Westen ausgerichtetes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Süd/West-Balkon
- \* Geräumiges Schlafzimmer nach Osten (es war ursprünglich eine Wand für ein weiteres Zimmer vorgesehen, diese lässt sich problemlos nachrüsten)
- \* Helle Küche mit Zugang zum Wohn-/Esszimmer
- \* Großes Badezimmer mit Wann und Dusche sowie Toilette und Fenster
- \* Schreinergefertigte Einbauten
- \* Eichenparkett



\* Kellerabteil

\* Tiefgarageneinzelstellplatz

## 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.

Käuferprovision 2,38 % inkl. 19 % MwSt. vom Gesamtkaufpreis.

Provisionsteilung durch Käufer und Verkäufer entsprechend der gesetzlichen Neuregelung vom 23.12.2020.

## Energieausweis

| Energieausweistyp          | Verbrauchsausweis             |
|----------------------------|-------------------------------|
| Ausstellungsdatum          | 19.10.2018                    |
| Gültig bis                 | 19.10.2028                    |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                   |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2002                          |
| Primärenergieträger        | Gas                           |
| Endenergieverbrauch        | 77,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Warmwasser enthalten       | ja                            |
| Energieeffizienzklasse     | C                             |



## Lage

Sie lieben das Land und schätzen trotzdem die Nähe zur Stadt?

Dann ist Wolfratshausen genau der richtige Ort für Sie. Die Flößerstadt im Süden von München hat ca. 18.000 Einwohner und liegt im Zentrum vieler wunderschöner Naturlandschaften. Erleben Sie die nahegelegene Bergwelt der Alpen und alles, was dazugehört.

Wolfratshausen zeichnet sich aber nicht nur durch seine wunderschöne ländliche Lage aus, sondern auch durch eine großartige Infrastruktur. So haben Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe und auch Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Mit den öffentlichen Verkehrsanbindungen wie der S-Bahn (S7) gelangen Sie ganz unkompliziert in die Landeshauptstadt und auch mit der Autobahn (A95) sind sie gut vernetzt und erreichen den Starnberger See in ca. 21 Minuten.

Ein rundum schöner Ort mit hoher Lebensqualität um sich Niederzulassen.





Aussenansicht



Helles Entrée



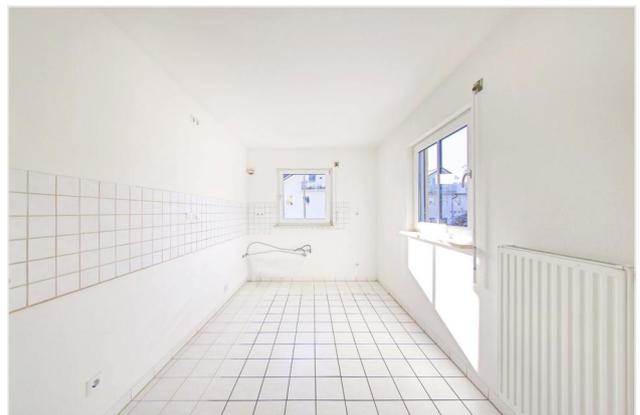
Sonniger Wohn- und Essbereich



Großzügiges Schlafzimmer



Großzügiges Schlafzimmer



Küche





Badezimmer



Ausblick vom Süd-West-Balkon



Aussenansicht Wohnanlage



Aussenansicht Tiefgarageneinfahrt



## Grundriss

Der Grundriss

