

Wolfratshausen

# Exklusives Reiheneckhaus nahe Loisach-Ufer in besten Lage von Wolfratshausen- Luxus, Lebensqualität!

???????? ??????????: 24289007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 1.270.000 EUR • ??????????: ca. 164 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 264 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ??????????????
- ????????? ??????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????????? ??? ??????????????
- ??? ??? ??? ??????????????????
- ??????? ??????????????????????
- ?????????????????????? ??????????????????????

???????? ??????????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24289007	????? ???????	1.270.000 EUR
????????????	ca. 164 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2020	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	???????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	???????????????	
????? ??????????????	???????	????????? ????????	28.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	05.08.2030	???????????????	
?????????????????????		???????????????	A+
????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	???????????????	???????????????	

??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ????????





???????? ??????????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ?????????



??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ????????





??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ????????





??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ??????????





??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

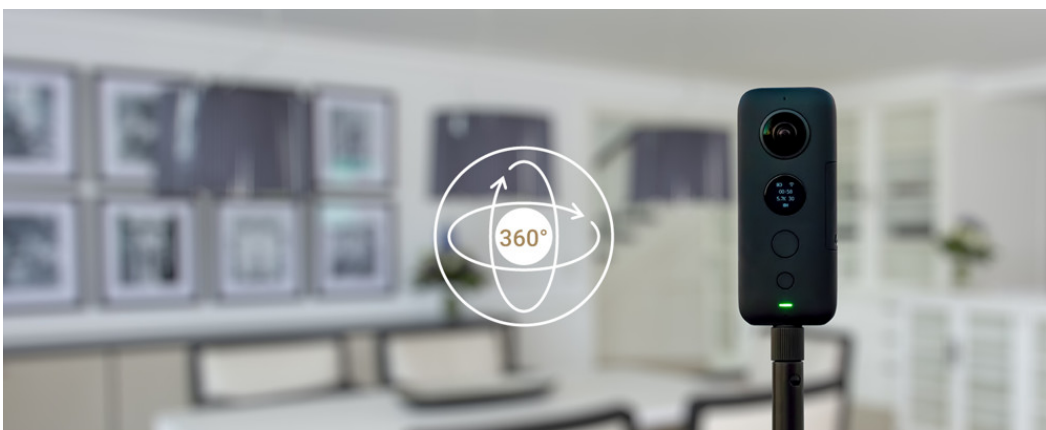
?? ????????





??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ????????



Wenn Sie einen virtuellen 360° Rundgang in  
3D-Bildtechnik wünschen, sprechen Sie uns an,  
wir informieren Sie gerne: **Tel. 08171 - 90 817 01**

[www.von-poll.com/bad-toelz-wolfratshausen](http://www.von-poll.com/bad-toelz-wolfratshausen)



??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?? ????????

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**LUZIE WEISSMANN**

VON POLL FINANCE München Süd-Ost  
T: +49 (0)89 - 958 784 62 | luzie.weissmann@vp-finance.de



**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- Rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   KOMMERZBANK  KFW  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

???????? ?????????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

???????



Exposéplan, nicht maßstäblich

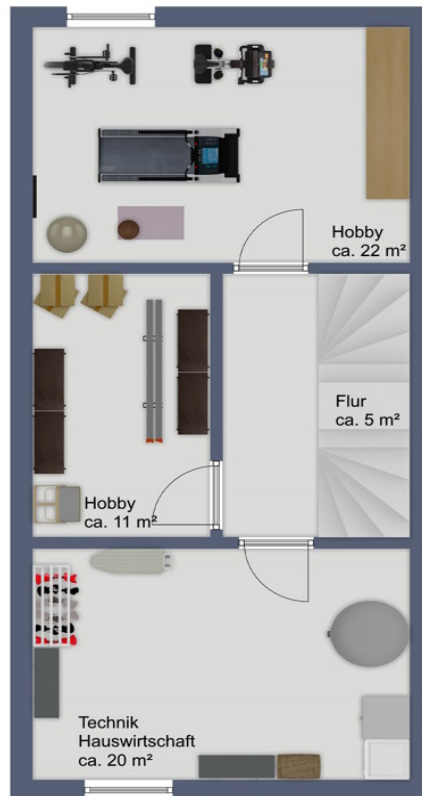


Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

??? ?????? ???????????

Sie möchten in der Stadt leben und gleichzeitig die Natur genießen. Kein Grund, Kompromisse einzugehen. Mit diesem Reiheneckhaus haben Sie die Möglichkeit, so zu leben, wie Sie es sich schon lange gewünscht haben. Dieses Haus ist ein stilvoller Ausdruck Ihrer Persönlichkeit und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Leben in Wolfratshausen individuell zu gestalten – stadtnah und mitten in der Natur. Ein Zuhause, das Sie herzlich willkommen heißt und in das Sie immer gerne und mit einem guten Gefühl zurückkehren. Die vornehm zurückhaltende Architektur aus dem Jahr 2020 dient gleichzeitig als Visitenkarte und Einladung zum Eintreten. Wer hier wohnt, freut sich jedes Mal auf das nach Hausekommen. Wer zu Gast ist, spürt die außergewöhnliche Atmosphäre und erkennt überall die Zeichen exquisiten Geschmacks. Mit einer Wohnfläche von etwa 164 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern ist komfortables Wohnen garantiert. Bei der Ausstattung wurde auf klare, zeitlose Linien mit edler Eleganz gesetzt. Es kamen ausschließlich robuste Natursteinböden sowie edles und dennoch strapazierfähiges Eiche-Parkett in Verbindung mit Licht und Glas zum Einsatz. Der Eingangsbereich heißt Gäste herzlich willkommen und bietet ausreichend Stauraum für eine große Garderobe. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls hier. Nichts ist zufällig, alles ist sorgfältig bedacht, sei es bei den Materialien oder bei der Optik. Das Ergebnis ist ein stimmiges Ambiente, das trotz aller Ästhetik den praktischen Nutzen nicht aus den Augen verliert. Genießen Sie im hellen Wohn- und Essbereich die bodentiefen Glasfronten, die offene Architektur der Küche sowie den herrlichen Ausblick in den Garten. Wohlfühlen und Entspannen sind hier vorprogrammiert. Die geschmackvoll designte Einbauküche mit weißen Fronten überzeugt mit exklusiven Markengeräten und bietet viel Stauraum, sodass das Kochen zum Vergnügen wird. Gemütliches Beisammensein mit Freunden und Familie ist hier garantiert. Über eine Treppe aus massivem Eichenholz gelangen Sie zu den beiden oberen Etagen mit insgesamt vier Zimmern, darunter das Schlafzimmer mit zwei großen Fenstern und Blick nach Osten. Die beiden weiteren Zimmer im ersten Obergeschoss können Sie individuell als Büro, Ankleide- oder Kinderzimmer nutzen. Für erholsame Wellnessmomente sorgt das zeitlos gestaltete Badezimmer, das mit hochwertigen Fliesen von Villeroy & Boch, modernen Armaturen, einer Regenschwalldusche und einem Designer-Waschtisch ausgestattet ist. Ein weiteres Highlight ist ein großes Zimmer im Obergeschoss mit einer zusätzlichen Gaube, das durch das angrenzende Bad vielfältig nutzbar ist. Es bietet Ihrem Kind, Ihren Gästen oder Ihnen selbst als Schlaf- oder Arbeitszimmer viel Licht und Ruhe. Im Badezimmer im 2. Obergeschoss finden Sie den Stil des Hauses erneut. Das junge Baujahr 2020 bietet neben einem modernen Standard und einer energieeffizienten Bauweise weitere Vorteile, die für ein ausgezeichnetes

Wohnklima sorgen. Die individuell steuerbare Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für die Wohn- und Schlafräume passt sich optimal an. In sämtlichen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Temperaturen. Durch die Dreifach-Verglasung der Fenster und eine Solarunterstützung werden sehr gute Energiewerte erreicht. Beim Betreten des Kellergeschosses finden Sie drei weitere Räume. Diese sind so gut geschnitten, sodass Sie auch hier Stauraum schaffen oder Ihrem Hobby nachgehen können. Dank der hellen Räume und des flexibel steuerbaren Lüftungssystems bietet sich hier auch Platz für ein Home Office oder ein Gästebett für die Schwiegermutter. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, die durch ihre Beliebtheit und Familienfreundlichkeit besticht. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Zusammenfassend bietet dieses moderne Reiheneckhaus alles, was Sie für komfortables und angenehmes Wohnen benötigen. Die gehobene Ausstattungsqualität, der durchdachte Grundriss und die ruhige Lage machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien.

??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

???????????????? ???? ??????????

- Parkett Eiche Natur
- Fensterbänke Eiche Natur
- Bodenfliesen Villeroy & Boch im EG, OG, UG Flur der Serie "Unit Four"
- Bodenfliesen Villeroy & Boch im UG der Serie "Unit Three"
- Waschtischbatterie der Marke Hansgrohe
- Schalterprogramm vom Busch-Jäger
- Türdrücker von Hoppe
- großzügige Räume
- geschlossene Treppe
- klassisch, elegant, modern
- Luxus trifft Natur
- City trifft Ruhe



??????? ?????????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

??? ??? ??? ????????????

Wolfratshausen liegt 30 Kilometer südlich von München im Bayerischen Oberland. Die knapp 20.000 Einwohner zählende Kleinstadt ist umschlossen von den Flüssen Loisach und der Isar. 2010 bekam das Städtchen den Titel Internationale Flößerstadt verliehen. Bei einem Spaziergang durch die verkehrsberuhigte Altstadt wird die Geschichte des Orts sichtbar: Zahlreiche Gebäude von Wolfratshausen stehen heute unter Denkmalschutz. Hier zu leben, bietet viele Vorteile, die man nicht hoch genug schätzen kann. Zum Beispiel, dass man fußläufig überall hinkommt und die Alltagsdinge schnell erledigen kann. Der Kindergarten an der Badstraße ist knapp 500 Meter entfernt, die Grund- und Realschule sind ebenfalls gut zu Fuß zu erreichen. Weiterführende Schulen wie Gymnasien können in Geretsried, Schäftlarn oder Icking besucht werden. Außerdem lockt Wolfratshausen mit jeder Menge Freizeitspaß für Groß und Klein. Im Sommer kommen Wanderer, Mountainbiker oder Bergsportler voll auf ihre Kosten. Es gibt Floßfahrten auf der Isar und Familien besuchen gerne den Märchenwald. Die nahe gelegenen Seen wie Starnberger See, Kochelsee oder Walchensee sind das ideale Ausflugsziel, um vom Alltag beim Schwimmen, Planschen oder nur Relaxen einfach mal abzuschalten. Wintersportfans kommen auch auf Ihre Kosten. Denn die Skigebiete in Lenggries, wie das Brauneck und Garmisch Partenkirchen sind im Nu erreichbar. Die Autobahnanschlussstelle an der A95 München-Garmisch ist circa 4 Kilometer entfernt. In gut 30 Minuten hat man München und Garmisch-Partenkirchen in 40 Minuten erreicht. Wer pendelt, der nimmt die S-Bahn Linie S7, die eine direkte schnelle Anbindung nach München bietet. KITAS, SCHULEN & KINDERGÄRTEN: Der Kindergarten St. Sebastian ist ca. 2 Gehminuten und die Grund- und Mittelschule am Hammerschmiedweg sowie die Grundschule an der Weidacher Hauptstraße sind ca. 13 Gehminuten entfernt. Diverse weiterführende Schulen sowie die Staatliche Berufsschule im Franz-Kölbl-Weg sind in Kürze erreichbar. DIE INFRASTRUKTUR: GUT ANGEBUNDEN UND DOCH IM GRÜNEN

??????? ???????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2030. Endenergiebedarf beträgt 28.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24289007 - 82515 Wolfratshausen

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 ?????????????? ??? Bad Tölz-Wolfratshausen  
E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)