

Wolfratshausen

# Helle hochparterre Wohnung in Wolfratshausen zu Mieten - bezugsfrei ab 01.04.2025

Objektnummer: 25289002\_VM

Neuvorstellung



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

MIETPREIS: 1.050 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25289002_VM
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Mietpreis	1.050 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	124.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen ein komfortables Zuhause. Sie befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Schon beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Der gut durchdachte Grundriss ermöglicht Ihnen den direkten Zugang zu allen Räumen und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich – perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet. In naher Zukunft werden die Balkone der Wohnanlage modernisiert. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet, jedoch kann die moderne Einbauküche für 2.800 € übernommen werden. Sie bietet reichlich Stauraum und eine großzügige Arbeitsfläche für Ihre Kochabenteuer. Im geräumigen Schlafzimmer haben Sie genug Platz für ein bequemes Bett sowie einen Arbeitsplatz, wenn gewünscht. Das zeitlos gestaltete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die Ihnen entspannende Momente nach einem langen Tag ermöglicht. Ein eigenes Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Mietkonditionen: oKaltmiete: 1.050 € oNebenkosten: 300 € oWarmmiete: 1.350 € oKautions: 3 Monatsmieten oBezugsfrei ab: 01.04.2025 Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihren Komfort, sondern auch durch ihre hervorragende Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen innerhalb von Minuten erreichbar – ideal für ein bequemes und urbanes Wohnen.

Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Alles zum Standort

Wolfratshausen, eine idyllische Kleinstadt im malerischen Bayerischen Oberland, liegt nur etwa 30 Kilometer südlich von München. Eingebettet zwischen den Flüssen Loisach und Isar, vereint die Stadt auf besonders gelungene Weise Natur, Tradition und hohe Lebensqualität. Die charmante, historische Altstadt besticht mit ihren verwinkelten Gassen, liebevoll restaurierten Fassaden und einzigartigen Boutiquen – ein Ort, an dem Geschichte auf modernen Lifestyle trifft. Die angenehme Atmosphäre lädt zum Verweilen und Entdecken ein. Dank der guten Lage und der schnellen Anbindung an den Busverkehr lassen sich alle notwendigen Besorgungen schnell und unkompliziert erledigen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Rewe, Edeka und Aldi, bieten eine breite Auswahl an frischen Lebensmitteln, regionalen Produkten und Haushaltswaren. Die Autobahn A95, die München mit Garmisch-Partenkirchen verbindet, ist nur etwa 3 Kilometer entfernt und garantiert schnelle Verbindungen: In nur rund 30 Minuten erreichen Sie München, und Garmisch-Partenkirchen ist ebenfalls in etwa 40 Minuten erreichbar. Pendler profitieren von der direkten Anbindung ans S-Bahn-Netz durch die S7, die einen bequemen Zugang zur Münchener Innenstadt ermöglicht. Wolfratshausen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen inmitten der Natur und gleichzeitig schnellen Verbindungen zu städtischen Zentren – perfekt für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25289002\_VM - 82515 Wolfratshausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Landkreis 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)