

Wolfratshausen

# Kapitalanlage in Wolfratshausen – Gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon

VP azonosító: 25289014\_1



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

VÉTELÁR: 195.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 37 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Áttekintés

|                          |                                      |
|--------------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító             | 25289014_1                           |
| Hasznos lakótér          | ca. 37 m <sup>2</sup>                |
| EMELET                   | 1                                    |
| Szobák                   | 1                                    |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                    |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1972                                 |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Mélygarázs,<br>11000 EUR (Eladó) |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 195.500 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                                         |
| Hasznos terület         | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Felszereltség           | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.07.2028     |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 99.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                |

VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

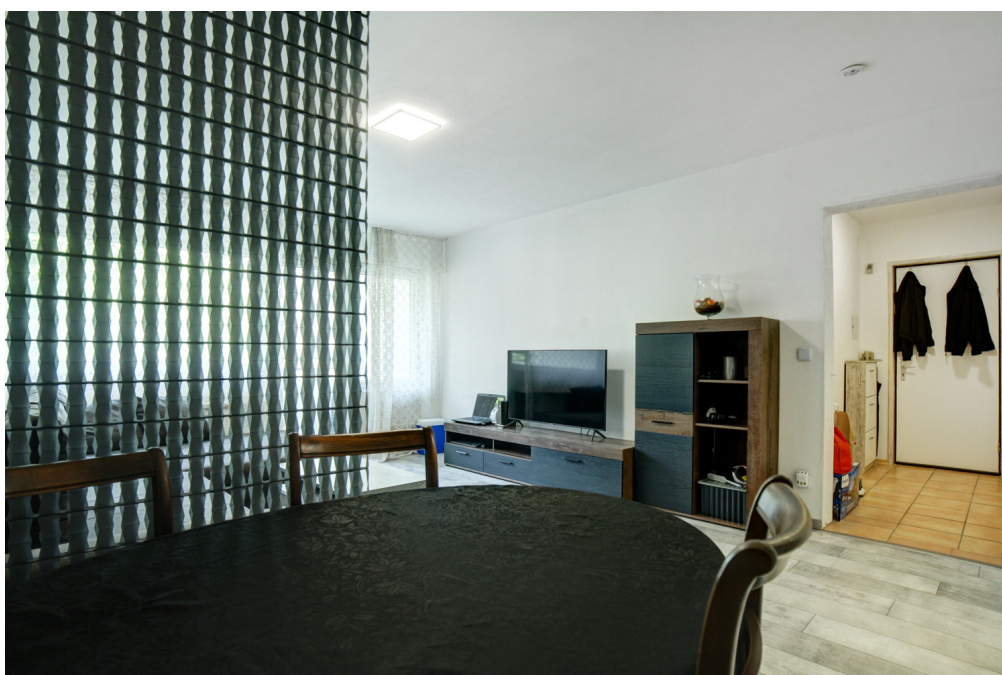
## Az ingatlan





VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

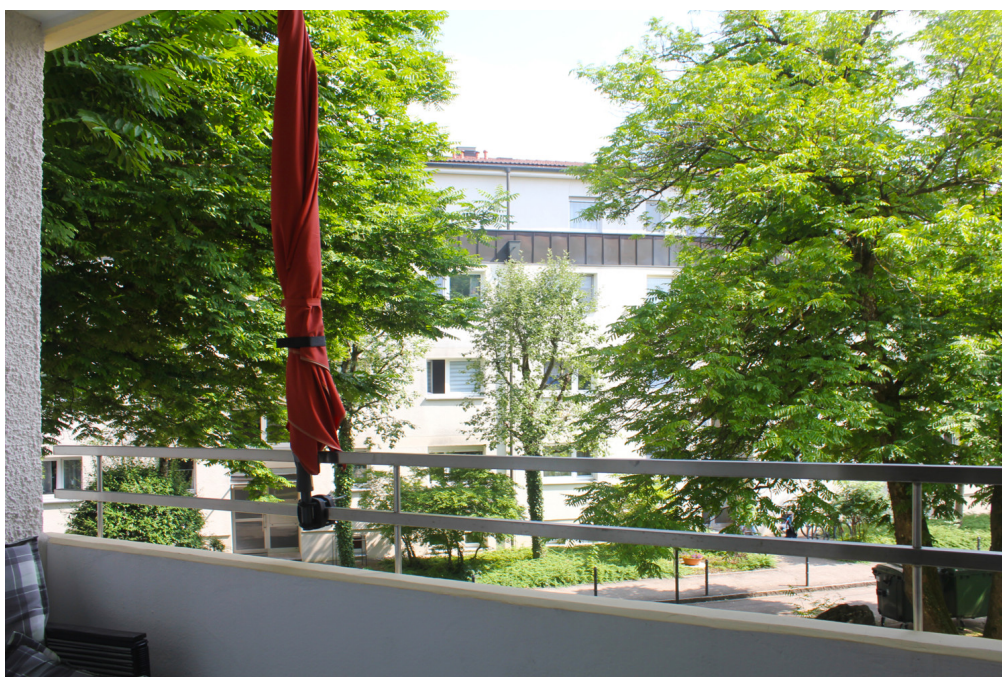
## Az ingatlan





VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan

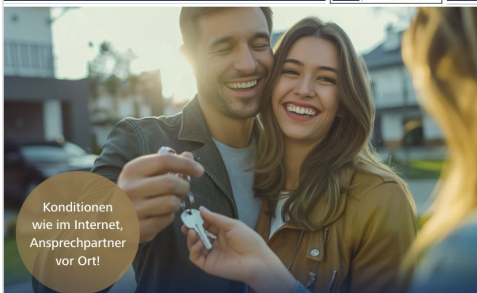




VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az ingatlan





Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,  
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,  
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

 **Online anfragen**  
via **WhatsApp**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 200.000 €

**3,67% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollbindung  
3,58% p.a., gebundener Sollzins

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre              | 3,51% p.a.             | 3,61% p.a.               |
| 10 Jahre             | 3,58% p.a.             | 3,67% p.a.               |
| 30 Jahre             | 4,20% p.a.             | 4,30% p.a.               |

Stand per 01.09.2025

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

VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Az elso benyomás

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 27 Einheiten bietet eine kompakte, gut vermietbare Einheit in guter Lage von Wolfratshausen – ideal für Kapitalanleger:innen, die auf der Suche nach einem soliden Einstieg oder einer Erweiterung ihres Immobilienportfolios sind.

Die Wohnfläche beträgt ca. 37?m<sup>2</sup> und ist optimal geschnitten: Ein heller Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum Balkon nach Süden schafft ein angenehmes Wohngefühl auf kleinem Raum. Eine separate Küche mit ca. 3 m<sup>2</sup> sowie ein funktionales Badezimmer machen die Einheit komplett. Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein fest zugeordneter Tiefgaragenstellplatz – dieser ist im Kaufpreis nicht enthalten und wird für 11.000?€ mit veräußert.

Der Gesamtangebotspreis beläuft sich auf EUR 195.500,00 €.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2022 an eine zuverlässige Einzelperson vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 630?€, zuzüglich 175?€ Nebenkostenvorauszahlung – somit liegen die gesamten monatlichen Mieteinnahmen bei 805?€. Die Miete liegt aktuell leicht unter dem ortsüblichen Niveau, sodass perspektivisch eine Mietanpassung möglich erscheint. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf 271,47?€.

Das Gebäude wurde im Jahr 1972 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Gemeinschaft wird professionell verwaltet.

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der S-Bahnhof Wolfratshausen ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 10 Minuten erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an München und das Umland – ein echter Standortvorteil für Mieter:innen. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Verbindung in Richtung München sowie in den südlichen Raum.

Diese Immobilie bietet eine unkomplizierte und stabile Anlagemöglichkeit in einer nachgefragten Wohnlage mit Entwicklungspotenzial. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Unterlagen zur Verfügung.

VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Minden a helyszínról

Wolfratshausen liegt malerisch eingebettet zwischen Isar und Loisach am Rande der bayerischen Voralpen. Eine Kleinstadt, die Naturverbundenheit, gewachsene Strukturen und hohe Lebensqualität miteinander verbindet. Die charmante Lage bietet nicht nur eine beeindruckende Landschaft, sondern auch ein lebendiges Umfeld mit historischem Flair und modernem Alltagskomfort.

Besonders charakteristisch für Wolfratshausen ist die historische Altstadt mit ihren liebevoll sanierten Gebäuden, kleinen Geschäften, vielfältigen Gasthäusern und Cafés, die zum Verweilen einladen. Das gesellschaftliche Leben wird durch regelmäßige Wochenmärkte, kulturelle Veranstaltungen und ein aktives Vereinswesen bereichert. Hier kennt man sich noch, und Gemeinschaft wird großgeschrieben.

Die naturnahe Umgebung lädt zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein: Spaziergänge entlang der Loisach, ausgedehnte Fahrradtouren durchs Oberland oder ein entspannter Ausflug an den Starnberger See. Die Möglichkeiten sind vielfältig. Auch sportlich Aktive kommen auf ihre Kosten, ob beim Wandern, Golfen oder Wintersport in den nahen Alpen.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien schätzen besonders das sichere, grüne Umfeld und die gute Versorgung vor Ort.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung ist man schnell in der Landeshauptstadt: Die Autobahn A95 ist in wenigen Minuten erreichbar und bringt Sie in ca. 30 Minuten nach München. Zusätzlich sorgt die S-Bahn-Linie S7 für eine bequeme Verbindung ins Stadtzentrum. Ideal für Berufspendler und alle, die gerne flexibel unterwegs sind.

Wolfratshausen bietet ein ausgewogenes Wohnumfeld, das sowohl Ruhe und Natur als auch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit von München vereint. Eine besonders attraktive Kombination für Menschen, die Wert auf Lebensqualität legen.

VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VP azonosító: 25289014\_1 - 82515 Wolfratshausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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