

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wolfratshausen

Moderne 3-ZKB mit Alpenpanorama - OHNE MAKLER



Objekt-Nr. OM-261324

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **499.000 €**

82515 Wolfratshausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	438 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr großzügige Dreizimmerwohnung mit einmaligem, unverbautem Blick auf die Alpen (Zugspitze, Herzogstand, Benediktenwand, ...). Die Wohnung liegt im dritten Obergeschoss eines kleinen Apartmentblocks mit ca. 18 Parteien und Einzelhandel im Erdgeschoss.

Küche, Wohnzimmer und Balkon haben Südorientierung, während Schlafzimmer, Badezimmer und Büro/Gästezimmer Richtung Nordwest gelegen sind. Die Wohnung ist durchgehend sehr hell, ohne in der Mittagssonne im Sommer zu überhitzen. Einzigartige Sonnenaufgänge und Abendröte über der Alpenkette sind garantiert.

Die Wohnung wurde in 2020 vollständig renoviert, inklusive umfassender Modernisierung des Badezimmers und der Küche. 2023 wurde eine komplett neue Zentralheizung installiert. Die Fenster wurden ca. 2015 vom Vorbesitzer erneuert. 2015 erfolgte auch eine Wärmedämmung und Fassadensanierung auf Nord-, Ost- und Westseite. Das Haus wurde 1970 mit Flachdach gebaut und hat 1986 ein zusätzliches Giebeldach erhalten.

Video Wohnungsrundgang: <https://1drv.ms/v/s!AjnQBWJQ6RMTsGpMWx1Xzm3CuBnk>

Ausstattung

Die Dreizimmerwohnung wird inklusive Einbauküche angeboten und umfasst auch ein Kellerabteil als Abstellraum (ca. 8qm).

Die eigene Außengarage liegt auf dem Grundstück ca. 10m von der Haustür entfernt und ist bereits mit einer Ladestation für Elektroautos ausgestattet.

Zur Wohnung gehört auch ein Hobbyraum im Untergeschoss mit Sauna und Duschbad von ca. 24qm Nutzfläche. Dieser ist separat käuflich zu erwerben für 40,000€ (eigener Grundbucheintrag).

Die Wohnung wurde 2020 komplett renoviert und neu möbliert. Ein Teil der Möbel kann bei Wunsch übernommen werden (VHB).

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Das angegebene Hausgeld umfasst auch alle Heiz- und Nebenkosten, außer Strom und Internet. Für den Hobbyraum beträgt das Hausgeld 54€.

Privatverkauf - keine Maklergebühren! Alle Angaben ohne Gewähr.

ENGLISH speakers welcome!

Lage

Die Wohnung liegt in Wolfratshausen-Waldrum, einem sehr ruhigen Wohnviertel direkt im Grünen. Hinter dem Haus ist eine große Grünfläche mit Bäumen und Spielplatz. In 200m Fußweg erreicht man die Isar und das Naturschutzgebiet Pupplinger Au. Innerhalb von ca. 300m befinden sich ein Kindergarten, Schulen, Ärzte und ein Supermarkt. Eine Bäckerei gibt es direkt im Haus. Wolfratshausen bietet alle Infrastruktur und Dienstleistungen, die man im Alltag benötigen könnte. Die S-Bahn S7 verbindet Wolfratshausen im 20-Minuten-Takt direkt mit München.

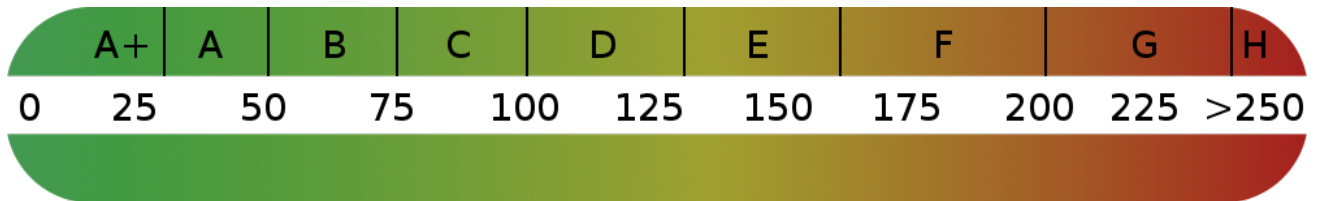
Beliebte Wanderungen und Fahrradtouren starten von der Haustür. Der Starnberger See ist in 20min. erreichbar und die bayerischen Voralpen und Skigebiete (z.B. Brauneck) in weniger als 30min. Autofahrt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon Südblick

Exposé - Galerie



Balkon Ostblick



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer



Büro/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/ Flur



Eingangsbereich/ Flur

Exposé - Galerie



Sonnenaufgang



Außengarage

Exposé - Galerie



Außengarage mit Ladestation



Hobbyraum mit Sauna

Exposé - Galerie



Hobbyraum mit Sauna



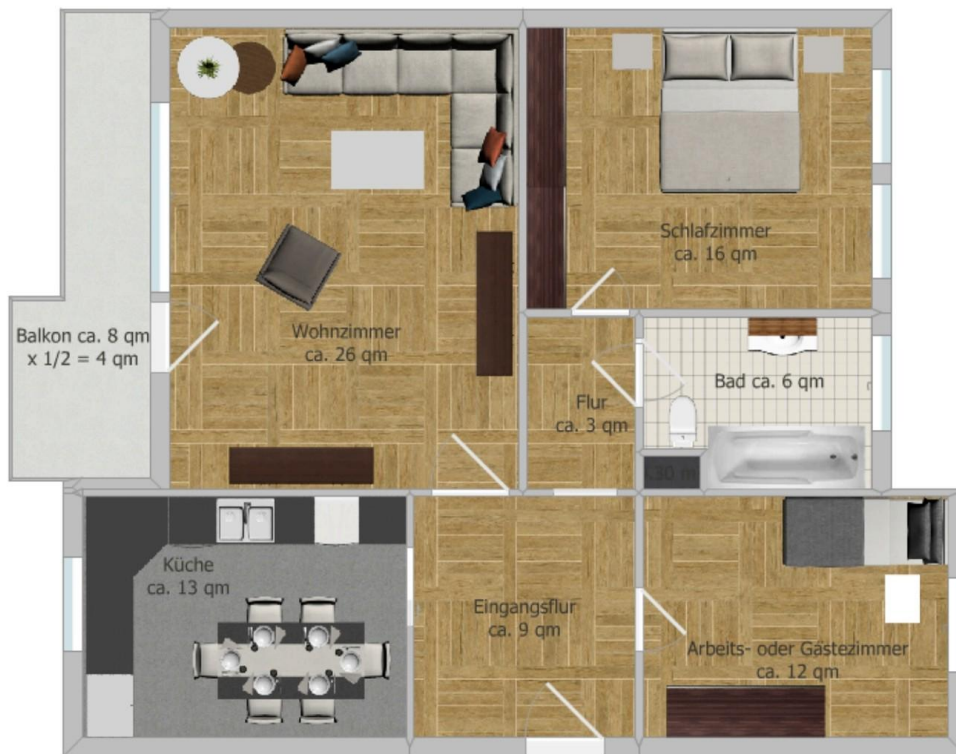
Hobbyraum mit Sauna

Exposé - Galerie



Hobbyraum mit Sauna

Exposé - Grundrisse



Wohnung (ohne Gewähr)



Hobbyraum (ohne Gewähr)