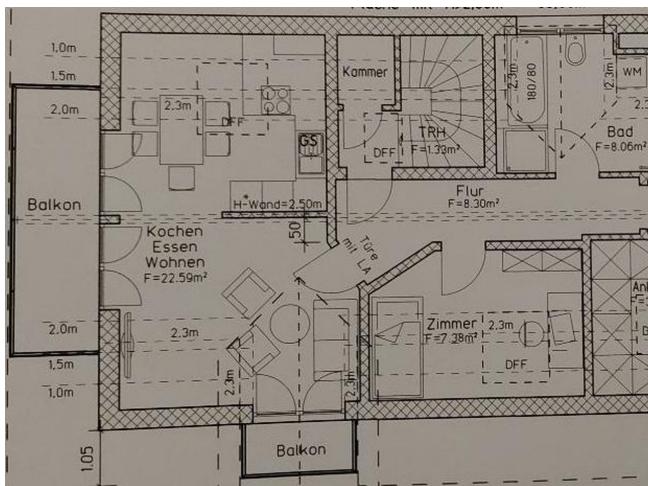


# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Wolfratshausen

**Exklusive, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit 4 Balkonen und EBK in Wolfratshausen**



Objekt-Nr. OM-355158

### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **1.740 € + NK**

Münchener Str. 2  
82515 Wolfratshausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	5.220 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Immobilie, bei der es sich um eine freundliche und neuwertige DG-Wohnung in der 2. Etage handelt, zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Sie kann ab dem 01.04.2026 bezogen werden. Die Wohnung verfügt über drei attraktive Zimmer. Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor. Zur Immobilie gehören auch vier Balkone, auf denen es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine Einbauküche sowie ein Kellerraum.

Wohnfläche 83 qm, die Bodenfläche ist deutlich größer.

Nutzfläche 7 qm.

Die Wohnung besteht aus einer großen Wohn-Ess-Küche, einem großen Schlafzimmer mit Ankleideraum, einem weiteren Zimmer, Badezimmer mit Duschkabine (bodenebener Einstieg) und Badewanne. Im Bad ist eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Zusätzlich: Ein geräumiger, absperrbarer Abstellraum im Keller, ein kleiner Abstellraum im Treppenhaus und ein kleiner Schlupfspeicher in der Wohnung. Fahrradraum absperrbar.

Balkone: 2 kleine Südbalkone, ein großer Westbalkon und ein großer Ostbalkon mit "Sunrise feeling".

Stellplätze: 2 oberirdische KFZ-Stellplätze

## Ausstattung

Heizung: In allen Räumen Fußbodenheizung mit Thermostaten geregelt.

Technik: Moderne Wärmepumpe

Böden: Hochwertige Fließendenböden, im Schlafzimmer und im Zimmer 2 pflegeleichter, natürlicher Holzfaserboden (Dureco).

Alle Zimmer haben EDV-Netzwerkdosens.

TV mit SAT-Anschluss.

Die Wohnung ist mit Lampen und einer Einbauküche ausgestattet.

Die Einbauküche muss gegen Abschlagszahlung von 6.250,- € übernommen werden.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Wolfratshausen. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S7 gut erreichbar.

Über die A 95 ca. 25 min. nach München.

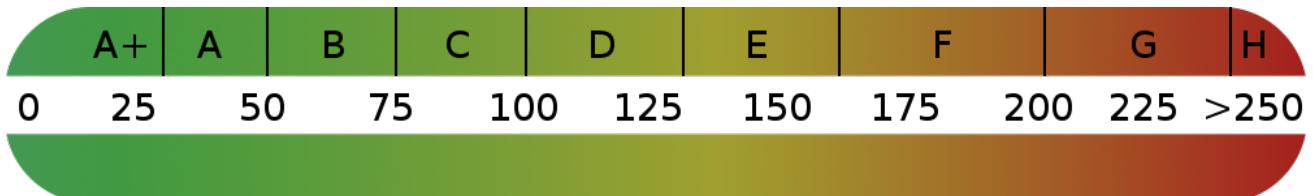
In näherer Umgebung finden Sie Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Cafés und Supermärkte. Auch verschiedene Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, eine Bar und eine Buchhandlung sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Kindergärten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht von Süden

# Exposé - Galerie



Ansicht von Osten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ostbalkon



Blick nach Osten

# Exposé - Galerie



Blick nach Osten (Sunrise)



seltenes Polarlicht