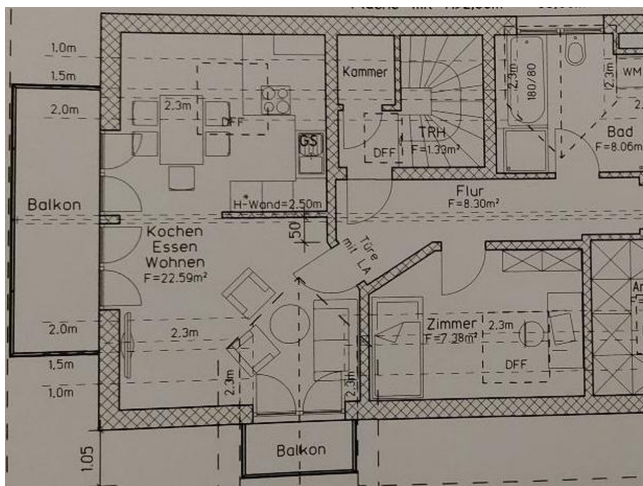


Exposé

Dachgeschosswohnung in Wolfratshausen

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



Objekt-Nr. OM-355158

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.740 € + NK**

Münchner Str. 2
82515 Wolfratshausen
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------|----------------|-----------------|
| Baujahr | 2023 | Mietsicherheit | 5.220 € |
| Etagen | 2 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | Neuwertig |
| Wohnfläche | 81,00 m² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 6,00 m² | 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-Netzwerkdosen.

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/(m²a) |
| 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