

Exposé

Wohnung in Wolfratshausen

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Wolfratshausen- Waldram, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-417218

Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Kateryna Reichardt

82515 Wolfratshausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,53 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine sehr schöne und großzügige 3-Zimmerwohnung in einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage in Wolfratshausen Waldram.

Das Gebäude wurde 1974 in Massivbauweise errichtet.

Man betritt die Wohnung über eine Diele, von der man in alle Räume gelangt. Das sehr großzügige Wohnzimmer bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Vom Wohnzimmer gelangt man auf den überdachten Balkon in süd-östlicher Ausrichtung.

Die Wohnküche bietet genügend Platz für eine gemütliche Essecke.

Die beiden Schlafräume haben eine gute Raumaufteilung und bieten gute Stellmöglichkeit fürs Mobiliar.

Das Badezimmer mit Badewanne und das separate WC haben moderne und hochwertige Ausstattung.

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerabteil und eine Garage. Die Garage verfügt über einen Stromanschluss sowie ein elektrisches Tor. Eine 11 kW Wallbox ist ebenfalls vorhanden.

Ausstattung

Komplettrenovierung 2017:

Neue Kunststoff-Aluminium-Fenster / Dreifachverglast

Neue Außenjalousien

Neues Bad mit hochwertigen Möbeln und Armaturen

Neue Toilette

Neue Innentüren und Türrahmen

Neue Elektroleitungen inkl. FI-Schalter

Neuer Putz

Neue Bodenbeläge

Einbauküche

2021:

Wallbox 11 kW in der Garage

Garagentor-Antrieb, Licht und Steckdosen in der Garage

2022:

Sicherheitstür Wohnungseingang

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich einer ruhigen Wohnanlage in Waldram - einem ruhigen, familienfreundlichen und beliebten Ortsteil von Wolfratshausen.

Der ganze Ortsteil ist Tempo-30-Zone. Der Ortsteil ist umgeben von viel Natur: man erreicht fußläufig die Isar, wunderschöne Radwege sind vor der Tür. Ansonsten sind Kindergärten,

Kinderspielplätze, Schule, Sport- und Tennisplätze, Supermarkt, Bäckerei, ärztliche Versorgung ebenso im Walddram vorhanden.

Stadtzentrum Wolfratshausen ist ca. 2km entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden: eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe, mit dem Bus erreicht man die S-Bahn-Station Wolfratshausen und gelangt von dort in rund 40 min. nach München.

Über die Autobahn A95 ist München in ca. 20 min. erreichbar. Die Skigebiete der Alpen sind in 1 bis 1,5h erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kinder- / Arbeitszimmer



Kinder- / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Toilette

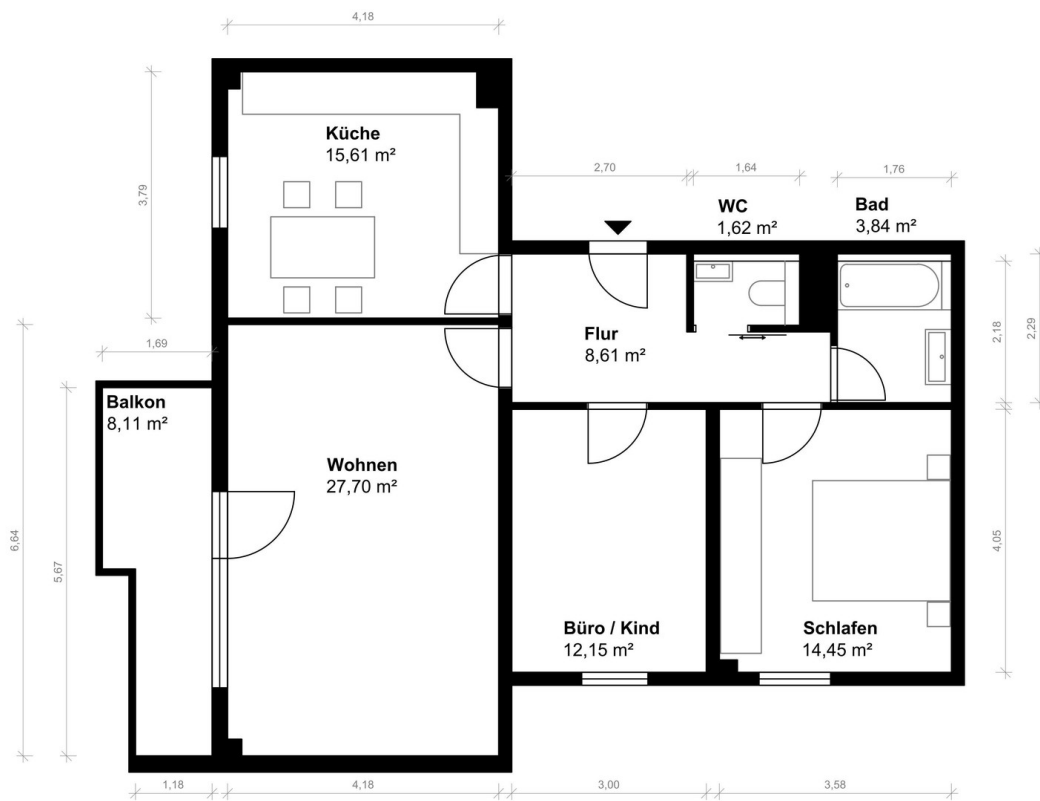


Garage



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Küche
15,61 m²

Balkon
8,11 m²

Wohnen
27,70 m²

Flur
8,61 m²

WC
1,62 m²

Bad
3,84 m²

Büro / Kind
12,15 m²

Schlafen
14,45 m²

Dimensions: 4,18, 2,70, 1,64, 1,78, 1,69, 1,18, 4,18, 3,00, 3,58, 6,64, 5,67, 2,18, 2,28, 4,05.