

Exposé

Zweifamilienhaus in Wolfratshausen

**Zweifamilienhaus mit herrlichem Alpenblick in
Wolfratshausen zu verkaufen >PROVISIONSFREI<**



Objekt-Nr. OM-420976

Zweifamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Heinz Gürge i.A. des Eigentümers

Beuerberger Str. 44
82515 Wolfratshausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.449,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	61,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus in exklusiver Panoramalage bietet Ihnen ruhiges Wohnen mit einem atemberaubenden Blick auf die Alpen. Beide Wohnungen (3 und 4 Zimmern), sind durchdacht geplant, hell und verfügen über Balkon (DG) oder Terrasse (EG).

Sie können die Wohnungen auch mit wenig Aufwand wieder zusammenlegen und so als Einfamilienhaus nutzen.

Die Immobilie ist ideal für zwei Generationen, zur Teilvermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Haus bietet auf ca. 161 m² Nutzfläche zu Wohnzwecken und 61 m² sonstiger Nutzfläche (Berechnung jeweils nach DIN 277) und einem großzügigen Grundstück von 2.449 m² viel Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

Die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sieben Zimmern, zwei Küchen und zwei Bädern schafft eine einladende Atmosphäre.

Der wunderschöne Freisitz mit Blick in den Garten ist perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Außerdem gibt es einen praktischen Keller und ausreichend Abstellflächen.

Die Immobilie bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand, lässt aber Raum für Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen. Mit ein paar Modernisierungen oder einer Erweiterung können Sie hier Ihr ganz individuelles Wohlfühlparadies schaffen.

Dieses Haus ist eine tolle Basis für alle, die ein großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause suchen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in einer naturnahen Umgebung. Ein Ort, an dem andere Urlaub machen – und Sie zuhause sind.

Ausstattung

Highlights:

- Zwei separate Wohneinheiten (EG & DG)
- Großer Garten
- Garage oder Carport kann genehmigungsfrei errichtet werden
- Gemütlicher Kaminofen im DG
- Einbauküche in jeder Wohnung
- Freisitz mit herrlicher Panoramablick auf die Alpen
- Gartenhaus mit Fahrrad-Abstellplatz
- Gemauerter Pizaofen im Garten
- Großzügiger Geräteschuppen
- Rolladen im DG
- Fensterläden im EG

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Renovierungen:

In den letzten Jahren wurden vor allem Böden und Bäder renoviert.

Teilweise bestehen die Böden aus massiven Holzdielen.

Erläuterungen:

Gesamte Nutzfläche nach DIN 277

- zu Wohnzwecken: 161 qm
- nicht zu Wohnzwecken: 61 qm

>> ES WERDEN NUR SERÖSE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ADRESSE, EMAIL UND TEL.-NR. BEANTWORTET <<

Lage

Wolfratshausen ist eine malerische Stadt mit ca. 19.500 Einwohnern im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Gelegen an den Flüssen Isar und Loisach, ca. 30 km südlich von München, bietet die als „internationale Flößerstadt“ bekannte Kommune eine hohe Lebensqualität, eine historische Altstadt und direkten Zugang zu den Naherholungsgebieten des Voralpenlandes.

- Geografische Lage & Natur:

Die Stadt liegt im Bayerischen Oberland, eingebettet zwischen Isar und Loisach, die sich nördlich im Gebiet der Pupplinger Au vereinigen. Sie bildet ein Mittelzentrum im südlichen Speckgürtel Münchens.

- Anbindung & Infrastruktur:

Über die S-Bahn (Linie S7) ist Wolfratshausen direkt an München angebunden. Zudem ist sie über die B11 und nahe Autobahnanbindungen gut erreichbar. Die Region um den Starnberger See ist nur wenige Kilometer entfernt.

- Charakter & Stadtbild:

Wolfratshausen zeichnet sich durch seine historische Altstadt mit Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten aus. Die Tradition der Flößerei ist tief verwurzelt und lockt Touristen (Floßfahrten nach München-Thalkirchen) an.

- Wirtschaft & Wohnen:

Als Teil des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen zählt der Ort zu den begehrten Wohnlagen im Münchner Umland mit einer starken lokalen Infrastruktur und Nähe zur Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	335,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Alpenblick

Exposé - Galerie



Eingang Wohnung DG



Außentreppe

Exposé - Galerie



Büro DG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad DG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Wohnzimmer EG



Freisitz

Exposé - Galerie

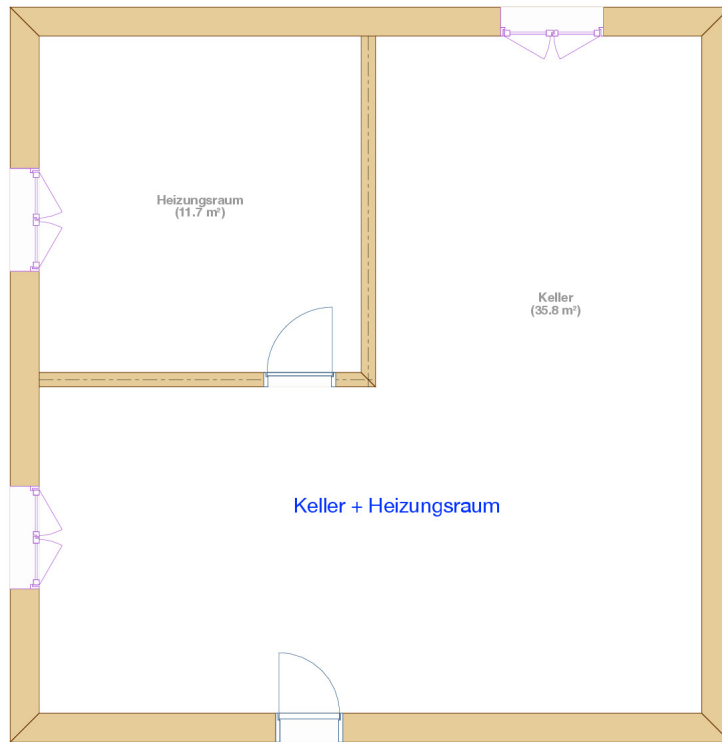


Pizzaofen

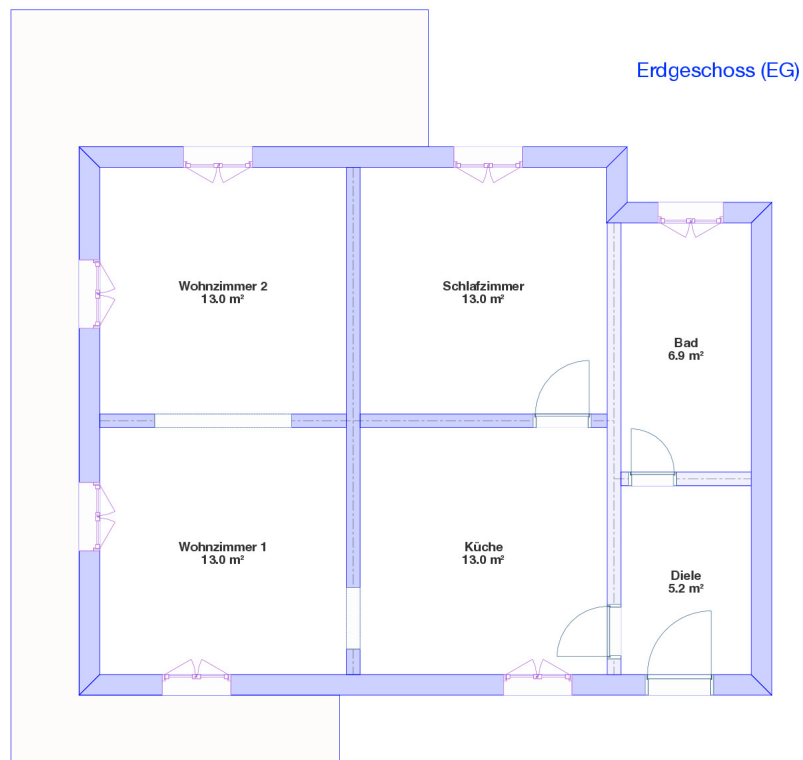


Schöner Baum

Exposé - Grundrisse

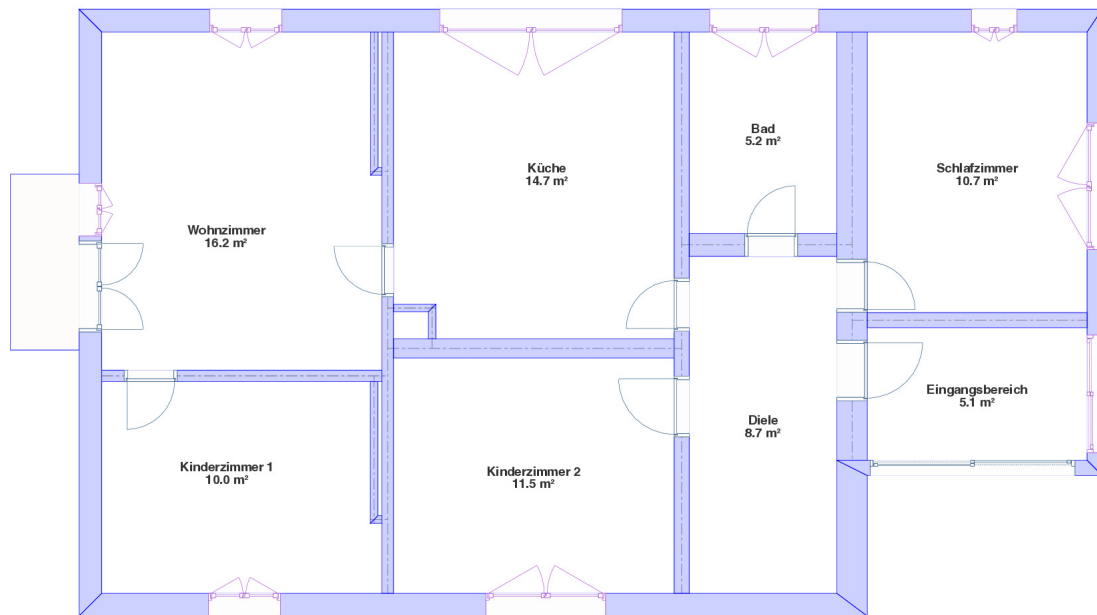


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss (DG)



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 01.04.2035

Registriernummer: BY-2025-005664405

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Beuerbergerstr. 44 82515 Wolfratshausen		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1905		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995 Niedertemperaturheizung / Gas		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	147,0 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Harald Zwing
Energieberater HWK
Am Bühel 7
82544 Egling

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

02.04.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

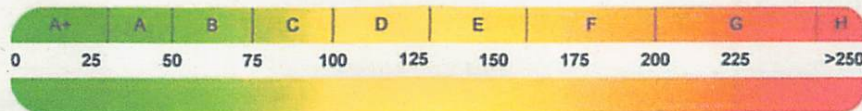
BY-2025-005664405

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



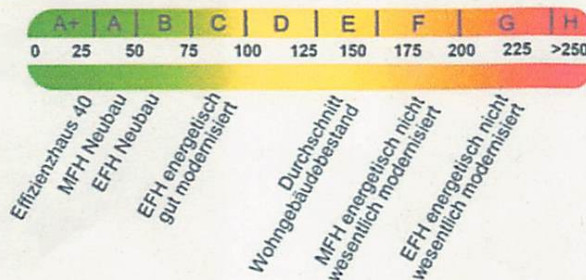
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-005664405

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dachdämmung um 24 cm, WLS 035	☒	☐		
2	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035	☒	☐		
3	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 10 cm, WLS 035	☒	☐		
4	Heizung	Biomasse-Heizkessel, Holzpellets	☒	☐		
5	Lüftung	Lüftungsanlage 1 (Zu- und Abluftsystem), RVEinheit 1 (ZuAbLS), Wärmerückgewinnung 88 %, el. Vorerwärmung	☒	☐		

☐ weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Harald Zwing, Energieberater HWK
Am Bühel 7, 82544 Egling

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pa-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises