

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Wolfratshausen

### hochwertiger Neubau von einem Doppelhaus und einem Dreispänner, Haus 3



Objekt-Nr. OM-443700

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.136.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans Scheuck

82515 Wolfratshausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	01.04.2027
Grundstücksfläche	201,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	35,50 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das moderne Reiheneckhaus wird in hochwertiger Bauweise komplett schlüsselfertig erstellt, mit Fußbodenheizung, zwei Bädern und einen schönen Garten.

Es liegt in einer ruhigen Wohngegend von Wolfratshausen mit guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Zur Ausstattung gehören ein Keller, eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Energieausweis wird nach Fertigstellung erstellt.

## Ausstattung

▣ Hochwertige Ziegelbauweise

3-fach Verglasung aller Fenster

▣ Luftwärmepumpe

▣ Wasserenthärtungsanlage

▣ Eichenparkett in allen Schlafräumen

▣ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

▣ Hochwertige Treppe (Metall-/Massivholz)

▣ Moderne, zeitlose Bäder

Erdgeschoß:

gesamtes Erdgeschoß mit Fliesen ausgelegt

▣ im Eingangsbereich Nische für Garderobe

▣ Gäste-WC

▣ freundlicher Wohnraum mit großen Terrassentüren nach Westen

Obergeschoß:

▣ Schlafzimmer mit großen Fensterflächen nach Westen.

▣ zweiter Schlafräum nach Osten ausgerichtet mit großen Fenster Richtung Süden.

▣ modernes Bad mit Fenster, bodenebener Dusche mit Duschkabine aus Echtglas, Badewanne, WC und Waschbecken

Dachgeschoß:

▣ geräumiges Dachstudio mit großer Gaube nach Westen und Fenster an der Südseite

▣ Bad mit großer Gaube zur Ostseite, bodenebene Dusche mit Duschkabine aus Echtglas, WC und Waschbecken

Kellergeschoß:

▣ großzügiger Hobbyraum mit großen Fenstern zum Garten (nach Westen und Süden ausgerichtet)

▣ Kellerraum als Lager

▣ Waschkraum mit Anschluss für Waschmaschine, Trockner und Waschbecken

☑ Heizraum/Elektorraum für sämtliche Hausanschlüsse, Heizung, Warmwasserboiler und Wasserenthärtungsanlage

Sonstiges:

☑ Die Luftwärmepumpe für den Betrieb der Heizung ist im Garten platziert.

☑ Einzelgarage und Stellplatz neben dem Haus

Aufgrund unserer soliden Bauweise genießen wir in Wolfratshausen, Geretsried und Umgebung einen sehr guten Ruf.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Qualitätshaus Oberland GmbH, Sitz: Wolfratshausen, Amtsgericht München HRB 168456, Geschäftsführer: Hans Scheuck, Gabriela Scheuck

## Lage

Wolfratshausen, im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen gelegen, ist eine freundliche Kleinstadt inmitten des Voralpenlands mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Umgebung und Infrastruktur:

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend mit guter Verkehrsanbindung und in der Nähe zahlreicher Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung besteht vorwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie verschiedene Supermärkte (Edeka, Lidl, REWE).

Die schöne Altstadt von Wolfratshausen mit Geschäften, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die malerischen Isarauen und die Loisach sind nur einen kleinen Spaziergang entfernt.

Die nahen Berge sowie zahlreiche Seen, zum Beispiel der Starnberger See sind beliebte Ausflugsziele und schnell erreichbar.

Schulen und Kindergärten:

Die Immobilie befindet sich in der Nähe einer Grundschule. Weiterführende Schulen sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Trotz der ruhigen Gegend ist die Verkehrsanbindung ausgezeichnet.

Über die B11 erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A95 (ca. 5 Minuten). Somit fahren Sie nach München in etwa 35 Minuten. Auch das Voralpenland und die historischen Städte wie Bad Tölz oder Garmisch-Partenkirchen sind bequem erreichbar.

Die A8 München-Salzburg erreichen Sie in etwa 15 Minuten.

Wolfratshausen bietet mit dem Stadtbus und den RVO-Bussen eine rasche Verbindung auch nach Geretsried und Bad Tölz.

Vom Bahnhof Wolfratshausen, der fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist, fahren Sie mit der S-Bahn in ca. 45 Minuten direkt in das Zentrum von München.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hauszugang und Zufahrt

# Exposé - Grundrisse

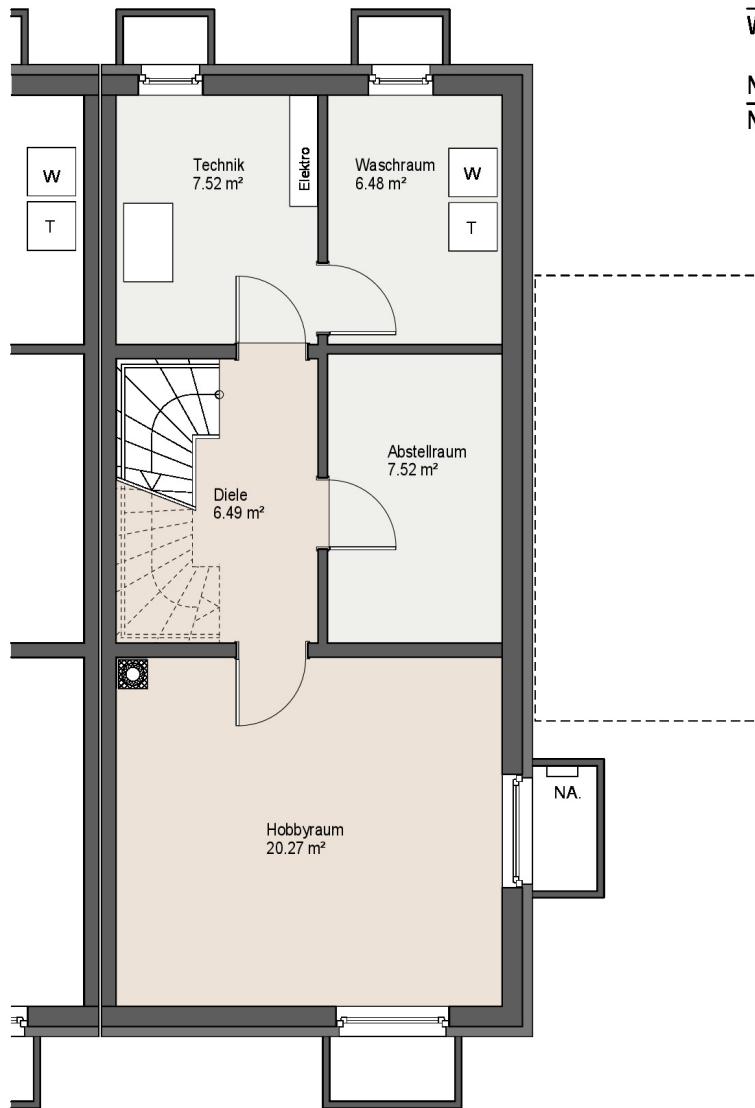
Edelweißstraße 5  
Wolfratshausen  
Haus 3 KG

WFL. / KG 13,38 m<sup>2</sup>

WFL. / GES. 146,82 m<sup>2</sup>

NFL. / KG 48,28 m<sup>2</sup>

NFL. / GES. 192,26 m<sup>2</sup>



Maßstab 1 : 50  
Stand: 16. 03. 26

Der Hobbyraum und Diele sind bei Wohnflächen jeweils zu 1/2 der Grundfläche angerechnet.

Qualitätshaus Oberland GmbH - Edelweißstraße 13 - 82515 Wolfratshausen - Tel: 08171 385270 - Mobil: 0170 632 2594

# Exposé - Grundrisse

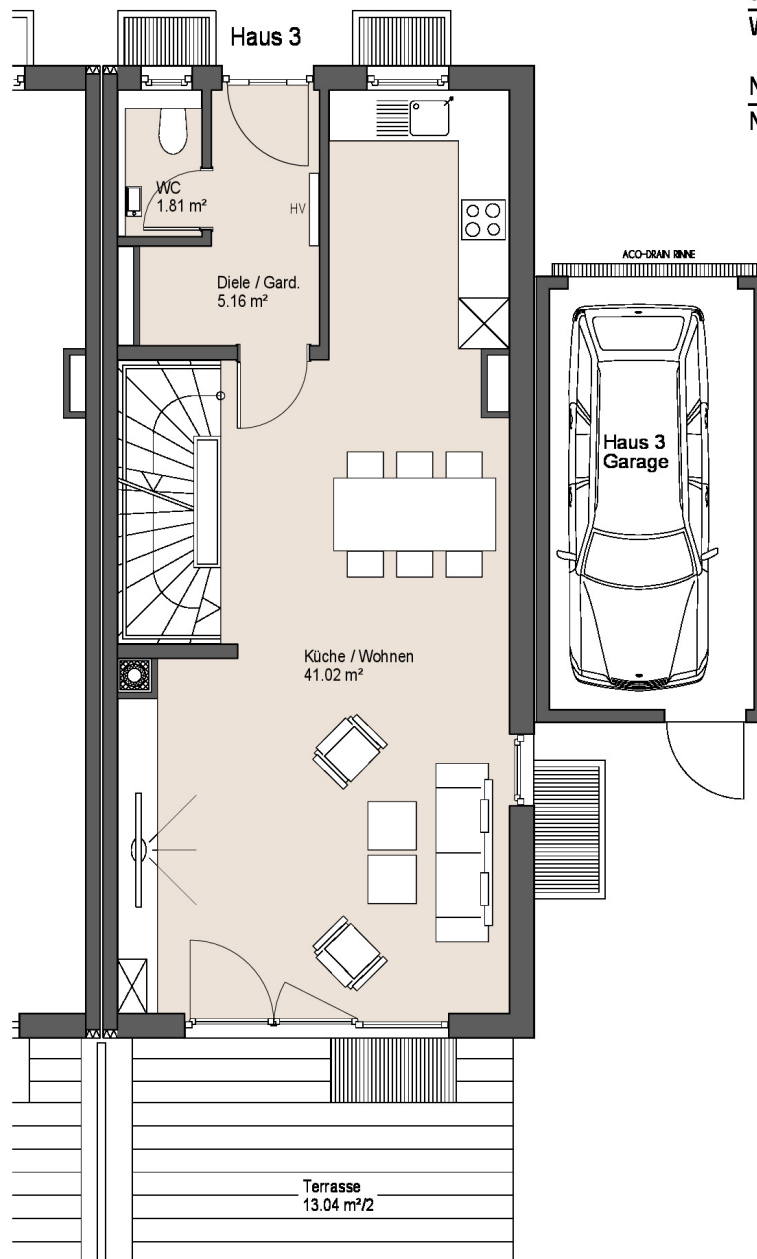
Edelweißstraße 5  
Wolfratshausen  
Haus 3 EG

WFL. / EG 54,51 m<sup>2</sup>

WFL. / GES. 146,82 m<sup>2</sup>

NFL. / EG 61,03 m<sup>2</sup>

NFL. / GES. 192,26 m<sup>2</sup>



Die Terrasse wurde zu 1/2 der Grundfläche angerechnet.

Qualitätshaus Oberland GmbH - Edelweißstraße 13 - 82515 Wolfratshausen - Tel: 08171 385270 - Mobil: 0170 632 2594

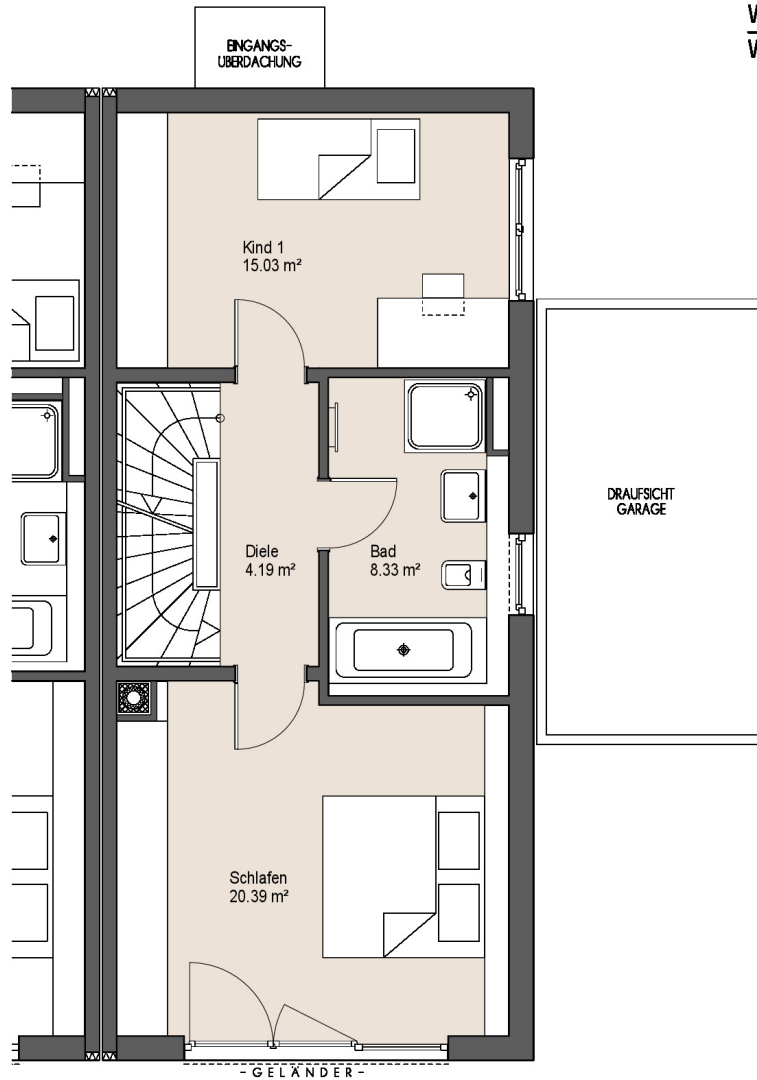
Maßstab 1 : 50

Stand: 16. 03. 26

# Exposé - Grundrisse

Edelweißstraße 5  
Wolfratshausen  
Haus 3 OG

WFL./OG 47,94 m<sup>2</sup>  
WFL./GES. 146,82 m<sup>2</sup>



Maßstab 1 : 50  
Stand: 16. 03. 26

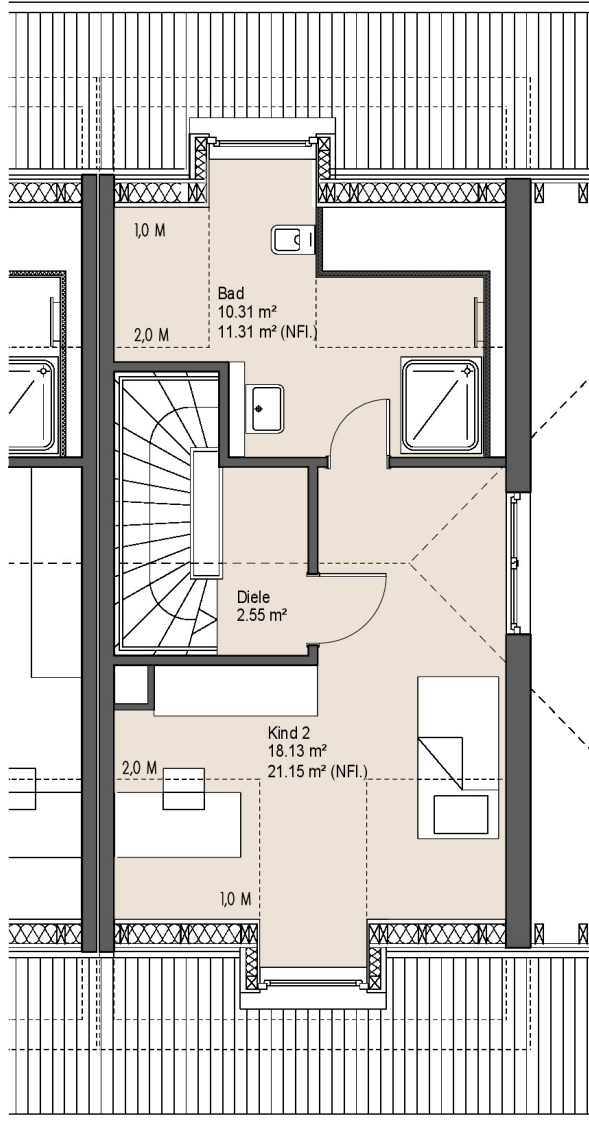
Qualitätshaus Oberland GmbH - Edelweißstraße 13 - 82515 Wolfratshausen - Tel: 08171 385270 - Mobil: 0170 632 2594

# Exposé - Grundrisse

Edelweißstraße 5  
Wolfratshausen  
Haus 3 DG

WFL. / DG 30,99 m<sup>2</sup>  
WFL. / GES. 146,82 m<sup>2</sup>

NFL. / DG 35,01 m<sup>2</sup>  
NFL. / GES. 192,26 m<sup>2</sup>



Die Nutzflächen wurden ab 1.0 M Höhe angerechnet.

Qualitätshaus Oberland GmbH - Edelweißstraße 13 - 82515 Wolfratshausen - Tel: 08171 385270 - Mobil: 0170 632 2594

Maßstab 1 : 50  
Stand: 16. 03. 26