

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wolfratshausen

Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen



Objekt-Nr. **OM-457085**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:
Kevin Weidlich

82515 Wolfratshausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Wolfratshausen!

Diese besondere 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen mit gemütlichem Charme und einer außergewöhnlich angenehmen Wohnatmosphäre. Hohe Decken, schöne Holzelemente und die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein offenes und zugleich warmes Wohngefühl.

Ein echtes Highlight sind die beiden Balkone:

Der Ostbalkon lädt zu entspannten Frühstücken in der Morgensonne ein, während Sie auf dem Südbalkon die Abendsonne genießen können. Beide Balkone verfügen zusätzlich über Stromanschlüsse – ideal für Beleuchtung, Elektrogrill oder entspanntes Arbeiten im Freien.

Vom Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie dem Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die Balkone.

Durch vier große Dachfenster sowie die Balkontüren ist die Wohnung den ganzen Tag über angenehm hell. Gleichzeitig sorgt die sehr gute Dämmung dafür, dass die Räume auch im Sommer angenehm kühl bleiben.

Die Wohnung wurde vor rund fünf Jahren umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Auch die Nebenräume überzeugen:

Zur Wohnung gehört ein großer Tiefgaragenstellplatz mit zusätzlichem Stauraum – perfekt auch für Dachboxen, Reifen oder Fahrräder. Ein Stromanschluss in der Tiefgarage ist ebenfalls vorhanden.

Der Kellerraum bietet durch Fenster und Stromanschluss zusätzlichen praktischen Nutzraum, der sich ideal als Lager-, Hobby- oder Arbeitsbereich eignet.

Die Wohnung wird aktuell noch von uns als Eigentümern selbst bewohnt. Da wir uns vergrößern, möchten wir dieses besondere Zuhause nun in gute Hände weitergeben. Besichtigungen sind dadurch flexibel und meist auch kurzfristig möglich.

Die hochwertige Einbauküche sowie die Badezimmermöbel können bei Interesse gerne übernommen werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen 30er-Zone in attraktiver Lage von Wolfratshausen.

Besonders hervorzuheben ist die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die wunderschöne Altstadt von Wolfratshausen mit ihren Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar.

Auch die Loisach befindet sich nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder entspannten Stunden in der Natur ein. Mehrere Spielplätze sowie Grünflächen sind ebenfalls fußläufig erreichbar – ideal für Familien.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend:

Die S-Bahn erreichen Sie bequem zu Fuß und in nur ca. 3 Minuten gelangen Sie auf die A95 Richtung München oder Garmisch-Partenkirchen.

Highlights auf einen Blick

stilvolle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung

hohe Decken & schöne Holzelemente

Ostbalkon für Frühstück in der Morgensonne

Südbalkon mit Abendsonne

Stromanschlüsse auf beiden Balkonen

Zugang zu den Balkonen von Schlafzimmer, Kinderzimmer & Wohnzimmer

sehr helle Räume durch 4 Dachfenster & große Balkontüren

hervorragende Dämmung – angenehm auch im Sommer

vor ca. 5 Jahren renoviert

großer Tiefgaragenstellplatz mit zusätzlichem Stauraum

Stromanschluss in der Tiefgarage

Kellerraum mit Fenster & Stromanschluss

ruhige Lage in 30er-Zone

Loisach, Spielplätze & Altstadt fußläufig erreichbar

schnelle Anbindung an die A95

S-Bahn fußläufig erreichbar

Küche & Badmöbel optional übernehmbar

kurzfristige Besichtigungen möglich

Eine Wohnung mit Charakter, Licht und echter Wohlfühlatmosphäre – perfekt für alle, die ruhig, naturnah und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Südbalkon



Aussicht auf den Bergwald

Exposé - Galerie



Südbalkon andere Seite



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Gaube



Küche

Exposé - Galerie



Kücheneingang



Essbereich im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



großer heller Flur



Schlafzimmer mit Holzdecke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Gaube

Exposé - Galerie



Gaube



Kinderzimmer mit Dachfenster



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkontür Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Ostbalkon



Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer Waschmaschine



Badezimmer mit Wanne

Exposé - Galerie



Heller Flur



Großer Flur

Exposé - Galerie



Hauseingang



Balkon Südseite



Hauseingang Aufgang

Exposé - Galerie

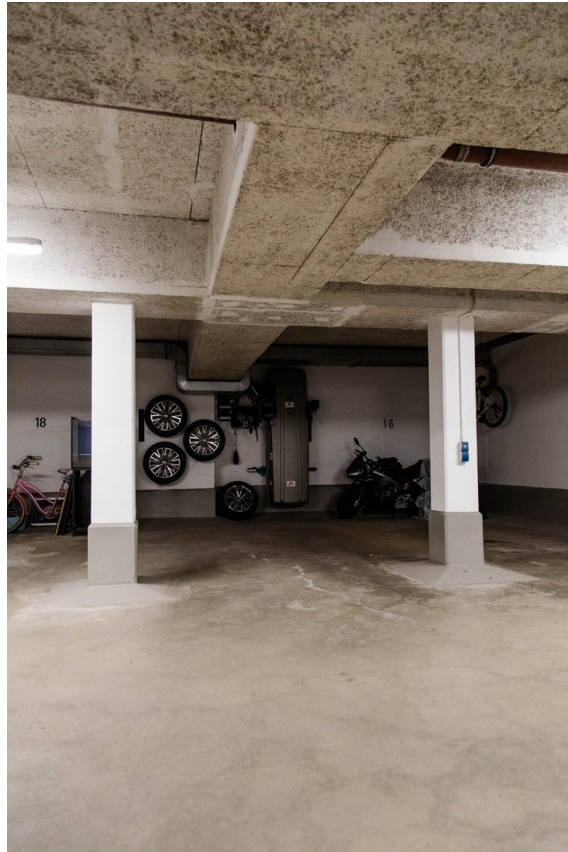


Fahrrad Häuschen



Treppenhaus aus Marmor

Exposé - Galerie



Tiefgarage



großer Stellplatz Tiefgarage

Exposé - Galerie



Keller

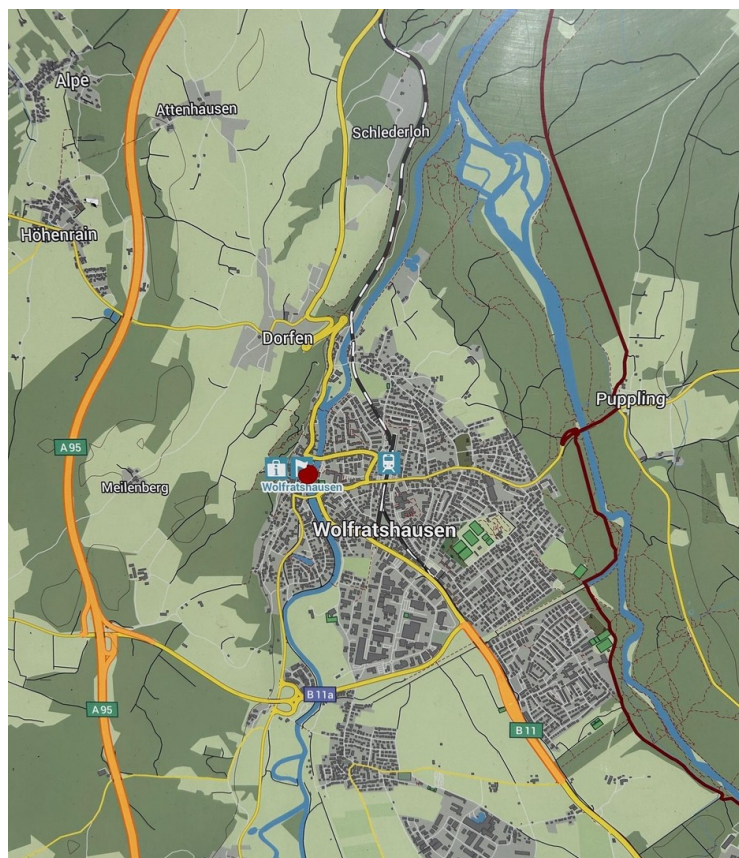


Wolfratshausen Rathaus

Exposé - Galerie



Loisach



Wolfratshausen Karte

Exposé - Galerie



Fahrradbrücke ums Eck