

WOLFRATSHAUSEN: SONNIG UND GEPFLEGT IN RUHIGER UND BEGEHRTER LAGE!



Objektbeschreibung

Erstmalig und im Alleinauftrag bieten wir diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung in einer sehr gepflegten kleinen Wohnanlage und begehrter, sehr ruhiger Lage von Wolfratshausen zum Verkauf an. Der S-Bahnhof welcher die Endstation der S7 bildet, ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Den künftigen Eigentümer erwartet ein perfektes Raumprogramm. Die Wohnung bietet ein individuelles Wohlfühl-Ambiente mit sehr vielen Fensterelementen und einem gut durchdachten Grundriss. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören u.a. ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster, ein Gäste WC, sehr hochwertige, große Einbauschränke im Schlafzimmer, ein großer gepflegter und wunderschön begrünter Gemeinschaftsgarten sowie ein ebenerdiger TG Platz.

Kennung	111787120
Objektart	Dachgeschosswohnung
Baujahr	1987
Lage	Wolfratshausen
Lageart	Zentral
Kaufpreis	398.000,00 €
Hausgeld	265,00 €
Garagen Kaufpreis	12.000,00 €
Etage	2
Wohnfläche	85 m ²
Balkon/Terrasse	Nein
Gäste-WC	Ja
Etagenanzahl	4
Küche vorhanden	Ja
Einbauküche	Ja
Stellplatztyp	Tiefgarage
Stellplatzanzahl	1
Anzahl Zimmer	3
Personenaufzug	Nein
Keller	Ja
Klimaanlage	Nein
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	06.01.2028
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung/Energieträger	Gas

Die große Diele mit begehbarem Speicher, erschließt rechts die Küche mit Einbauküche, das großräumige, schön geschnittene, helle Wohnzimmer sowie das freundliche Schlafzimmer mit hochwertigen Einbauschränken.

Linker Hand befinden sich das gemütliche und lichtdurchflutete Kinderzimmer, das Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche und geradeaus das Gäste WC.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage des gepflegten Mehrfamilienhauses und ist auch für Kapitalanleger sehr interessant. Die Immobilie wurde bisher ohne Unterbrechungen vermietet und erzielte sehr rentable Mieteinnahmen. Die Wohnung wird in unvermietetem Zustand verkauft.

Energieausweisdatum
Energiekennwert
Energie mit Warmwasser
Provision

Provisionshinweis

06.01.2018
115,8 kWh/(m²*a)
Ja
14.637,00 €
inkl. 19% MwSt.
Die Käufer-Maklerprovision bei Abschluss eines Kaufvertrages beträgt 3,57 % inkl. MwSt., welche an Inis Grüning Immobilien zu entrichten ist. Die Provision ist fällig und verdient mit Abschluss des Kaufvertrages.

Einfahrt Tiefgarage



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick Wohnzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Die Objektbilder

Schlafzimmer – Schlafzimmer weitere Ansicht



Sonstiges

Gefällt Ihnen unser Angebot? Bitte rufen Sie uns doch einfach an - Ihr Ansprechpartner, Herr Bruno Sedlbauer, freut sich auf Ihren Anruf und steht Ihnen unter der Telefon-Nummer 0179 - 1251866 sehr gerne zur Verfügung. Oder schreiben Sie uns eine Email an info@igi-immo.de, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Ausstattung

- Gepflegte Wohnung in kleinem Mehrfamilienhaus in sehr gutem Zustand mit 4 Etagen, beginnend mit Souterrain und 8 Wohneinheiten
- Gas-Zentral-Fußbodenheizung
- Doppelt verglaste Fensterelemente
- 1 Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Echtholz-Einbauküche
- Laminat- und Fliesenböden
- Großer eigener Keller
- Großer wunderschön begrünter Gemeinschaftsgarten
- Hausreinigung und Pflege der Außenanlagen erfolgt durch Hausmeisterservice
- 1 Tiefgaragenstellplatz, ebenerdig, zum Preis von € 12.000,--
- Kabel TV
- DSL
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Müllhäuschen

Lage

Die sympathische Wohnung befindet sich in sehr ruhiger und begehrter Lage von Wolfratshausen.

WOLFRATSHAUSEN:

Die sympathische Kleinstadt verfügt über ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, beste medizinische Versorgung und hervorragende Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren. Das attraktive Freizeitangebot mit See und Bergen bietet beispielsweise auch wunderbare Radwege an den Flüssen entlang. Wolfratshausen ist von München aus mit dem Auto über die A95 München-Garmisch-Partenkirchen innerhalb von ca. 20 Minuten erreichbar und die Gegend ein beliebtes Ausflugsziel. Wolfratshausen bietet fast alles, was Ihr Herz begehrt: Restaurants, Inlokale und nicht zuletzt die vielen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Region gehört zu den favorisiertesten Wohnorten der Republik. Hier ist man Mensch unter den Bewohnern, die den Slogan "leben, wo andere Urlaub machen", fest verinnerlicht haben. Der Ort verfügt über sehr gute Busverbindungen nach Bad Tölz und Geretsried und bildet die Endstation der S-Bahnlinie S7 welche fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar ist. Die Strecke wird 20 minütlich frequentiert und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit Münchens.

Die Objektbilder

Küche mit Einbauküche



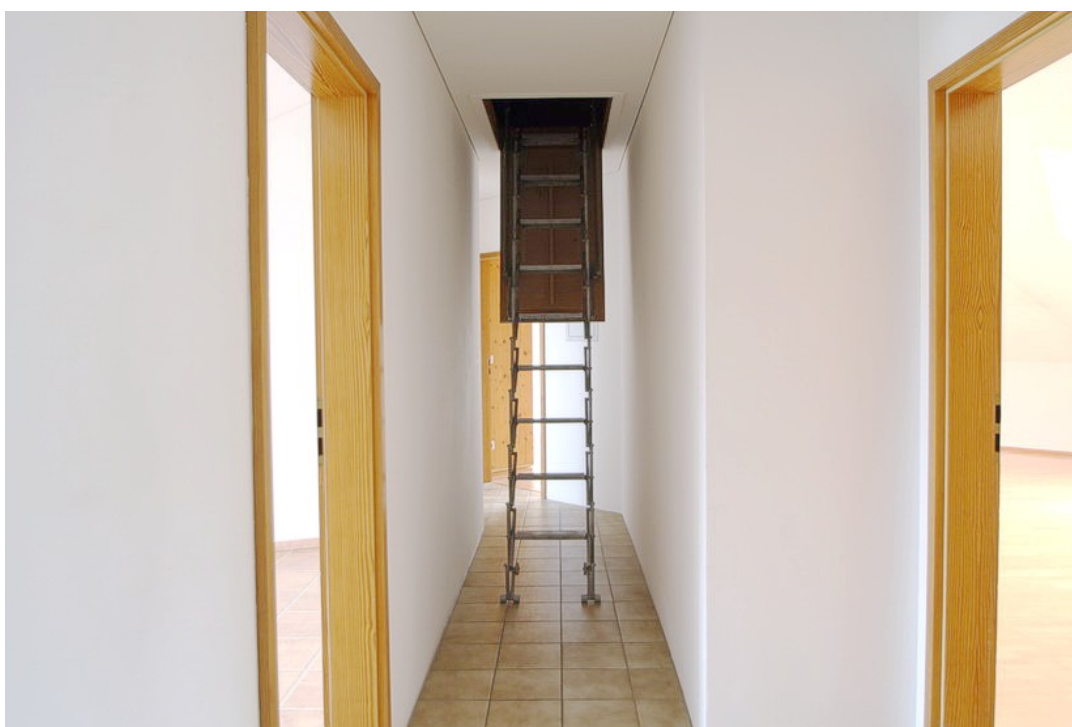
Die Objektbilder

Badezimmer – Gäste-WC



Die Objektbilder

Diele – Diele Zugang Speicher



Die Objektbilder

Ausblick - Treppenhaus



Grundriss

Grundriss

