Sparkassen
Immobilien-Service

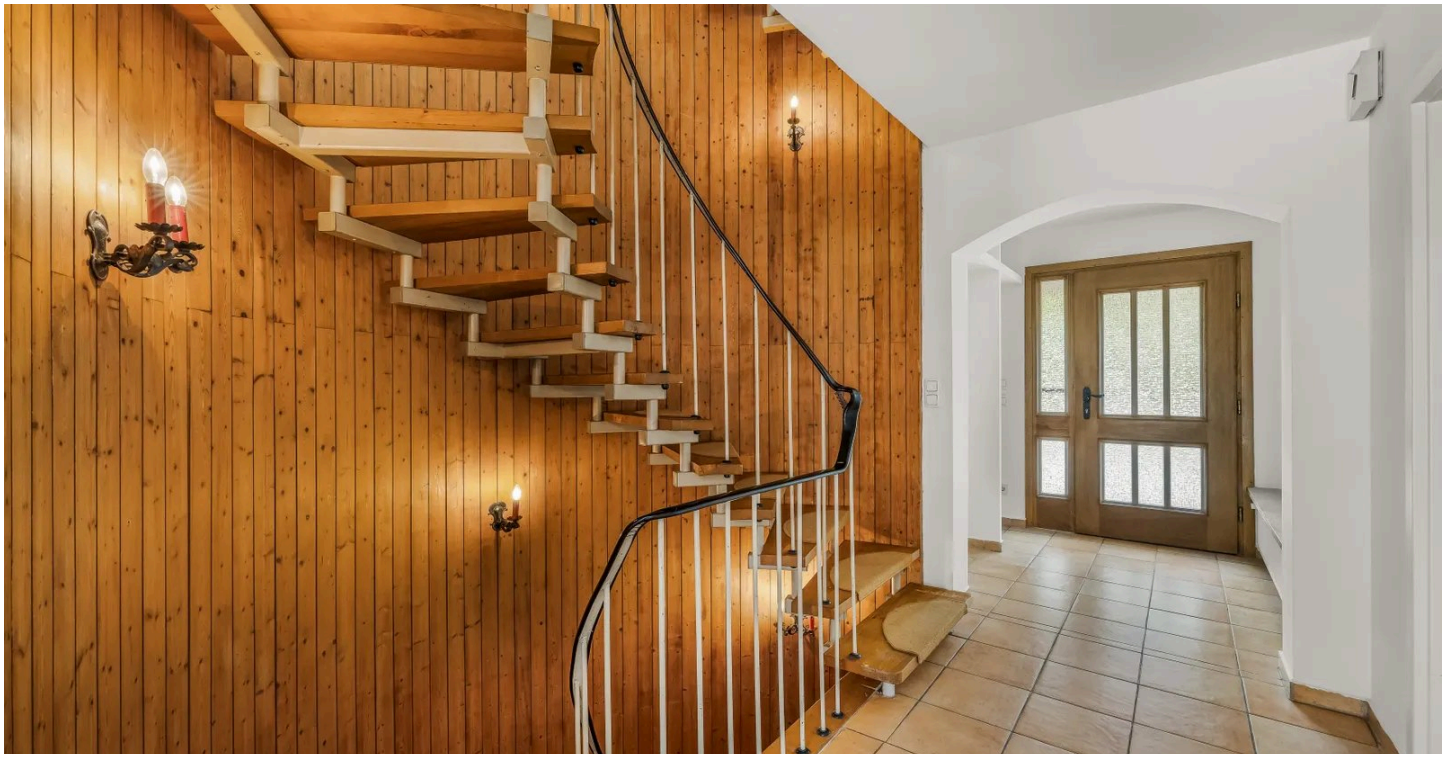


Objekt-Nr. 1/20/020-021/016700

82515 WOLFRATSHAUSEN

Ein Haus zum Verlieben - Attraktives Reihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und sonnigem Garten

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 138,68 m²	ca. 273 m²	5	770.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**770.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.552,35 €**
Wohnfläche	**ca. 138,68 m²**
Zimmer	**5**
Grundstücksfläche	**ca. 273 m²**
Verfügbar ab	**ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1968**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**3**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**

Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**08.02.2036**
Ausstellungsdatum	**09.02.2026**
Endenergiebedarf	**227,8 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1968 verbindet ein großzügiges Raumangebot mit einem außergewöhnlich weitläufigen Garten und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 138,68 m² Wohnfläche und einer Wohn-/ Nutzfläche von insgesamt ca. 173,48 m² sowie einem ca. 273 m² großen Grundstück bietet die Immobilie insgesamt fünf Zimmer und damit viel Platz für die ganze Familie – ebenso wie spannende Möglichkeiten für individuelle Wohnideen.

Bereits das Erdgeschoss empfängt mit einem angenehmen und großzügigen Wohngefühl. Der Wohnbereich öffnet sich zur sonnigen Südwestterrasse und dem dahinterliegenden, ausgesprochen großzügigen Garten. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich, der viel Raum für gemütliche Stunden im Freien, Gartenfreude und geselliges Beisammensein bietet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die separate Küche sowie ein Gäste-WC. Besonders interessant: Die Wand zwischen Küche und Wohnbereich ist nicht tragend und könnte bei Bedarf entfernt werden. So ließe sich eine moderne, offene Wohnküche schaffen, die den Mittelpunkt des Hauses noch großzügiger und kommunikativer gestaltet.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume sowie das Hauptbadezimmer. Die Schlafräume bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein individuelles Arbeitszimmer.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss. Der helle, vielseitig nutzbare Bereich umfasst den Hauptbereich, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzliches Zimmer, das ursprünglich als Küche genutzt wurde. Die entsprechenden Küchenanschlüsse sind weiterhin vorhanden. Dadurch eröffnet sich hier eine interessante Möglichkeit zur Nutzung als separate Einliegerwohnung, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort – ganz nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer.

Auch im Untergeschoss setzt sich das großzügige Raumangebot fort. Ein großer, beheizter Hobbyraum mit Fenster eignet sich hervorragend als zusätzlicher Aufenthalts-, Arbeits- oder Freizeitraum. Darüber hinaus stehen ein Abstellraum, ein Heiz- und Waschraum sowie eine charmante Trinkstube zur Verfügung. Letztere bietet mit ihrem besonderen Charakter die Möglichkeit,

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

beispielsweise einen gemütlichen Weinkeller zu gestalten oder zusätzlichen Stauraum zu schaffen.
Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit manuellem Garagentor, die sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt befindet.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Wolfratshausen verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt München. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld, das besonders für Eigennutzer und Familien attraktiv ist. Hier lässt sich der Alltag angenehm ruhig gestalten, ohne auf kurze Wege verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Wolfratshausen gut erreichbar. Das Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Cafés und Restaurants liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Für Familien bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen. Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Märchenwald im Isartal, der mit seinen Fahrgeschäften und liebevoll gestalteten Themenbereichen ein beliebtes Ausflugsziel für Familien ist.

Auch die Anbindung nach München ist ein Pluspunkt: Eine Bushaltestelle befindet sich nur rund 100 Meter von der Immobilie entfernt. Der S-Bahnhof Wolfratshausen ist etwa 1,4 Kilometer entfernt und lässt sich bequem mit dem Bus, Fahrrad oder Auto erreichen. Von dort verbindet die S7 Wolfratshausen direkt mit München und bietet eine praktische Alternative für Berufspendler.

Gleichzeitig bietet die Lage viel Raum für Erholung und Aktivitäten in der Natur. Die Isar, weitläufige Grünflächen und die Landschaft des Voralpenlandes laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und gemeinsamen Ausflügen ein. So verbindet die Lage die Vorzüge eines familienfreundlichen Wohnortes mit einer guten Anbindung und der Möglichkeit, dem Alltag schnell ein Stück weit zu entfliehen.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Wohnzimmer



Küche

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Gäste-WC



KI-generiert: Terrasse

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



KI-generiert: Garten



KI-generiert: Garten

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Elternschlafzimmer



Balkon

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Balkon



Kinderzimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Arbeitszimmer



Badezimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Treppenhaus Dachgeschoss

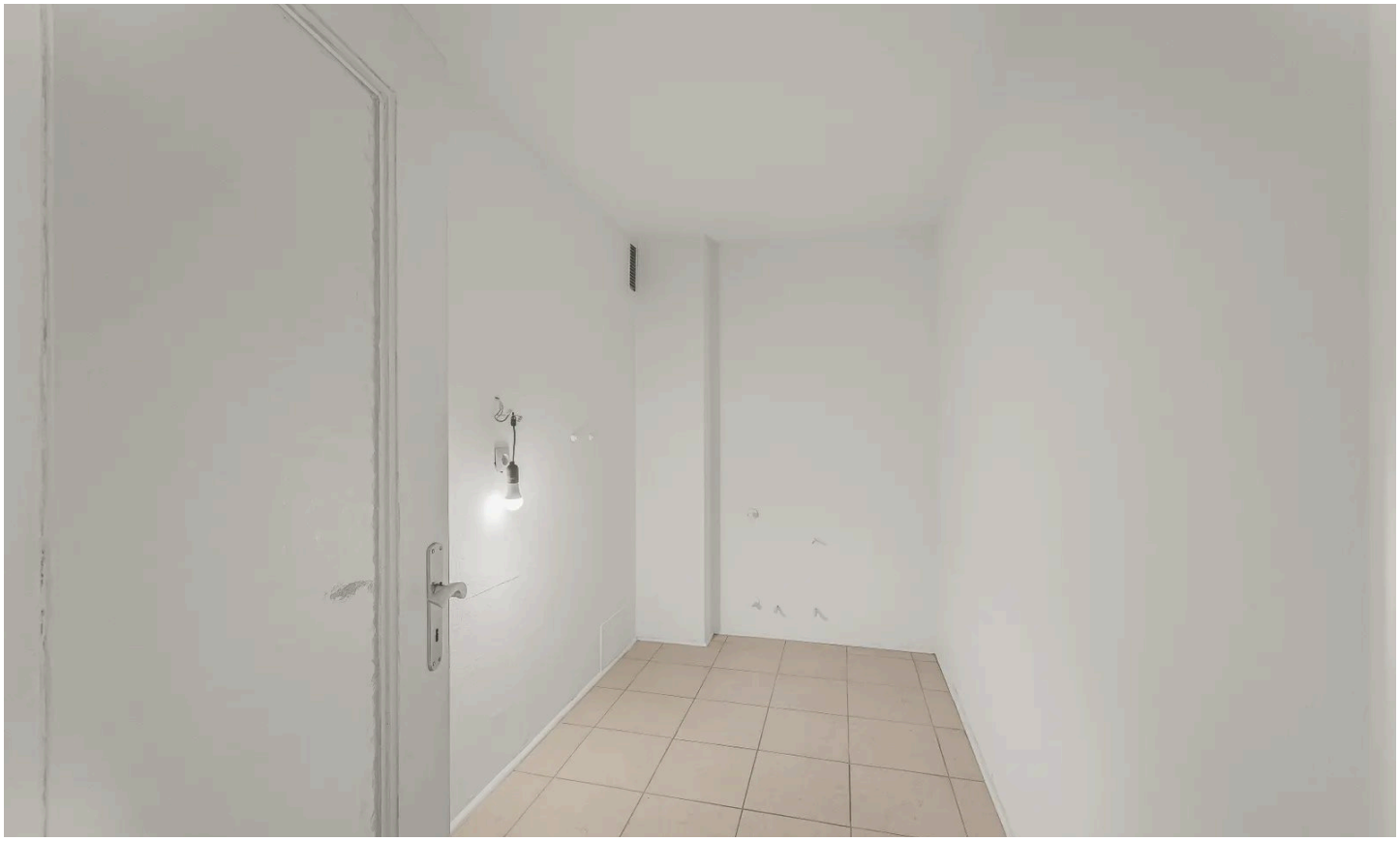


Zimmer im Dachgeschoss

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Raum im DG mit Küchenanschluss



Bad im DG

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Kellergeschoss

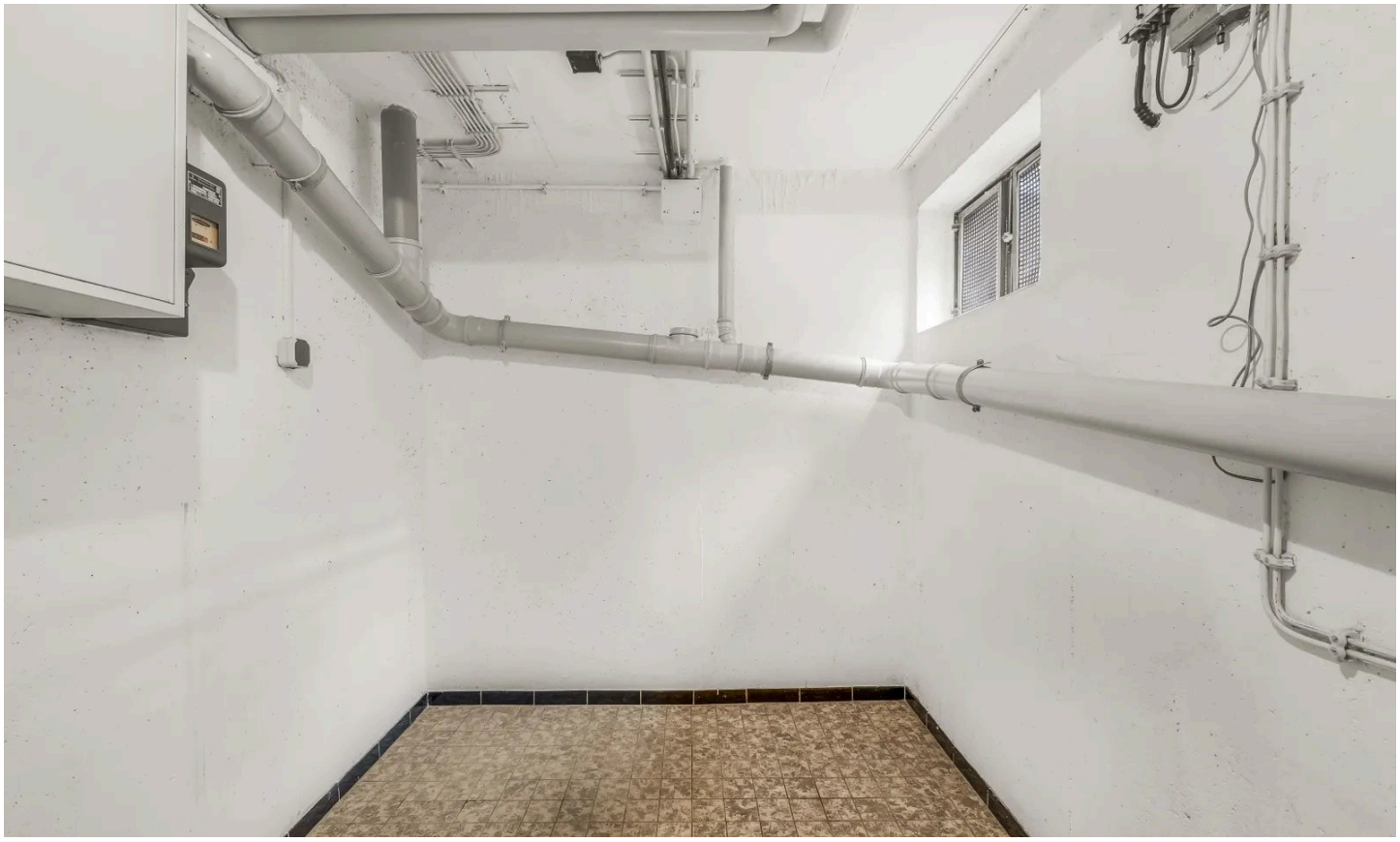


Hobbyraum

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Abstellraum im KG



Außenansicht

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



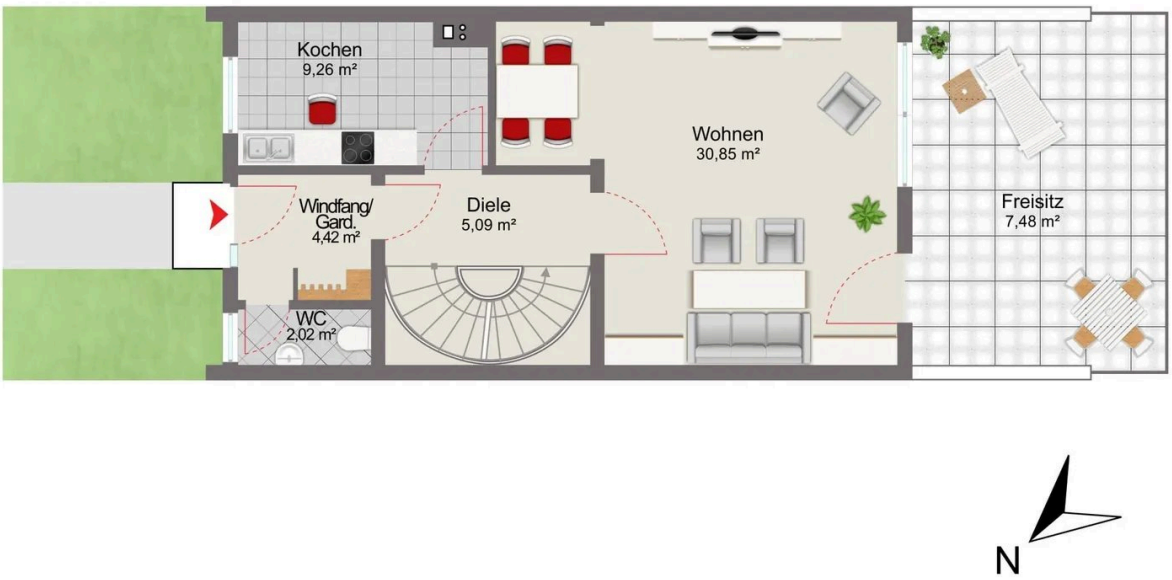
Einzelgarage

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

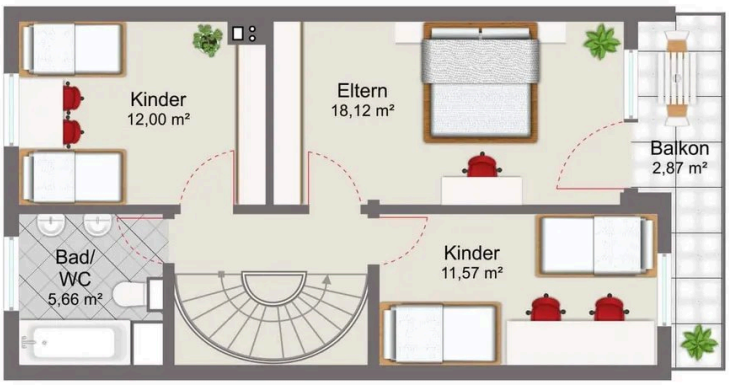


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



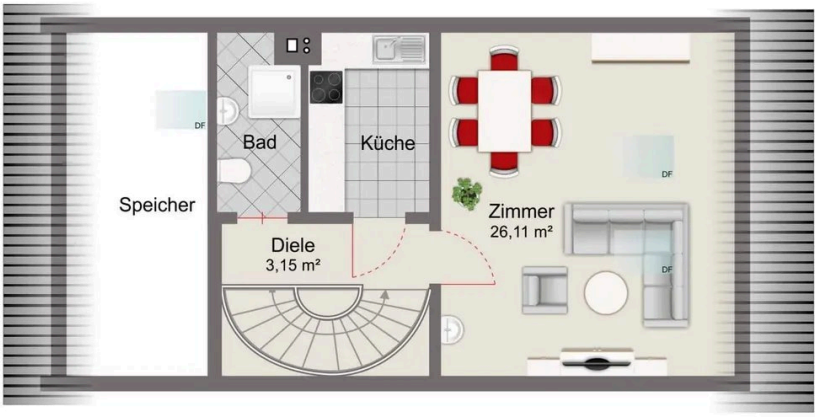


Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

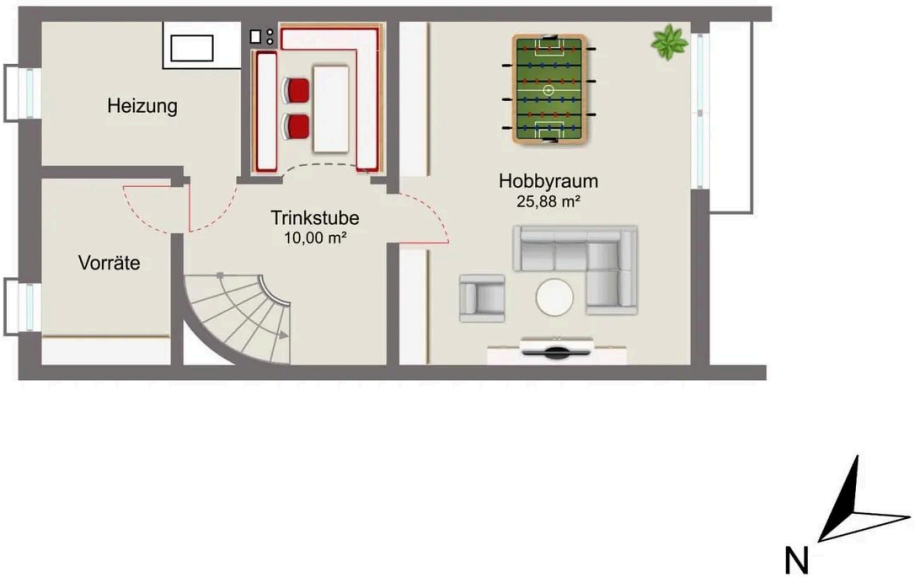


Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jana Lubinski

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 78

E-Mail: Jana.Lubinski@sis.de

Diese Immobilie online