

## "Zwischen Isar-Idylle und München-Nähe: Perfektes Familiennest in begehrter Lage"



**Wohnfläche:** ca. 156 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksgröße:** 876 m<sup>2</sup>  
**gebaut:** ca. 1960  
**Zimmer:** 7

**Kaufpreis: € 975.000,00**

Provision bei Kauf: 3,57 % zzgl. 20 % MwSt.

### BESCHREIBUNG:

#### DIGITALER ANGEBOTSPROZESS:

Dieses Objekt wird in Form eines digitalen Angebotsprozesses vermittelt.

Das bedeutet, der angezeigte Preis von 975.000€ ist ein Startpreis und kann im Laufe des Prozesses höher werden.

### "Zwischen Isar-Idylle und München-Nähe: Perfektes Familiennest in begehrter Lage"

Dieses charmante, gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst begehrten, ruhigen Wohngegend von Wolfratshausen.

Das ältere, gepflegte Anwesen von 1959 bietet auf einem gut geschnittenen Grundstück die seltene Gelegenheit, sich den Traum vom individuellen Wohnen im Münchner Umland zu verwirklichen. Die Immobilie ist ideal für Familien oder Paare, die den Spagat zwischen naturnaher Erholung und städtischer Nähe suchen.

#### Das unschlagbare Potenzial – Raum für Ihre Vision

Das Haus wurde solide in älterer Bausubstanz von 1959 bis Anfang der 60iger Jahre auf einem 876m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet und

befindet sich in einem bewohnbaren, immer wieder modernisierten Zustand.

Zuletzt wurde im Herbst 2022 das Dach vom Haus neu gedeckt, sowie eine neue Gas-Heizungsanlage verbaut. Bei diesen Arbeiten wurde ebenfalls ein neues Carport errichtet, sowie gleichermaßen die Terrassenüberdachung erneuert.

**Poetsch Immobilien GmbH**

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,  
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Der Grundriss erstreckt sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Obergeschoss mit jeweils ca. 58m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

## **Kellergeschoss:**

- Vorraum: 7,15m<sup>2</sup>
- Kellerraum 1: 16,00m<sup>2</sup>
- Kellerraum 2: 18,13m<sup>2</sup>
- Kellerraum 3: 4,50m<sup>2</sup>
- Waschküche: 11,45m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: ca. 57,23m<sup>2</sup>

## **Erdgeschoss:**

- Vorraum / Flur: 7,65m<sup>2</sup>
- Schlafräum: 16,40m<sup>2</sup>
- Wohnraum: 18,50m<sup>2</sup>
- Küche: 11,45m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad: 4,50m<sup>3</sup>

Gesamtfläche: 58,5m<sup>2</sup>

## **Dachgeschoss:**

- Vorraum / Flur: 5,85m<sup>2</sup>
- Speicher / Schlafräum: 16,40m<sup>2</sup>
- Wohnraum: 24,25m<sup>2</sup>
- Kammer, Schlafräum: 7,35m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 4,55m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: 58,4m<sup>2</sup>

## **Nebengebäude:**

- Vorraum, 2 Zimmer plus WC ca. 43m<sup>2</sup>

## **- Carport**

**Freie Gestaltung:** Der Aternweg 6 bietet Ihnen die leere Leinwand für Ihre individuellen Wohnträume. Erneuern Sie die Ausstattung, passen Sie Grundrisse an und implementieren Sie modernste Energiekonzepte – alles nach Ihrem persönlichen Geschmack und Bedarf.

## **Substanz und Größe:**

Mit einer großzügigen Wohnfläche und einem geräumigen Keller bietet das Haus eine hervorragende Basis für eine Erweiterung oder Umnutzung im Rahmen der Baugenehmigung.

Ein Nebengebäude mit ca. 43m<sup>2</sup>, welches durch eine Überdachung mit dem Haupthaus verbunden ist, wurde zu einer kleinen 2 Zimmer Wohnung mit Kochnische und WC umgebaut. Der Umbau wurde Mitte der 60iger Jahre genehmigt.

Ein Carport bietet Platz für 2 PKW`s und befindet sich linker Hand zum Hauseingang. Das Haupthaus verfügt laut Einreichplan über eine Wohnfläche von ca. 116m<sup>2</sup>. Bei den Angaben sind alle Flächen unter 1.50 Meter abgezogen.

Wir weisen auf abweichende räumliche Einteilungen gegenüber den der Baubewilligung zugrunde liegenden Geschossplanausschnitte hin.

**Attraktives Grundstück:** Der pflegeleichte Garten bietet ausreichend Platz für Spielgeräte, eine Terrasse oder einen Gemüsegarten und liegt optimal, um lange Sonnenstunden zu genießen.

Investieren Sie jetzt in eine erstklassige Lage und steigern Sie den Wert der Immobilie durch Ihre Modernisierung!

**Die hervorragende Lage:** Leben, Arbeiten, Erholen

Wolfratshausen ist eine der attraktivsten Wohngegenden im Süden Münchens und bietet eine perfekte Symbiose aus Natur, Infrastruktur und Arbeitswelt.

- Optimale Verkehrsanbindung nach München
- Die Anbindung ist unschlagbar und macht dieses Haus ideal für Pendler:
- S-Bahn: Die S-Bahn-Haltestelle (S7) ist schnell erreichbar und bietet eine direkte und stressfreie Verbindung ins Zentrum von München (Hauptbahnhof, Marienplatz) in unter 40 Minuten.
- Auto: Über die nahegelegene B11 und die A95 ist München schnell und komfortabel erreichbar, während das Haus selbst in einer ruhigen Anliegerstraße liegt.

**Paradies für Freizeit und Erholung**

Der Freizeitwert von Wolfratshausen ist immens und liegt direkt vor Ihrer Haustür:

Fluss und See: Die Isar-Auen laden zu Spaziergängen, Radtouren und Flößfahrten ein. Der Starnberger See und der Ammersee sind nur kurze Autofahrten entfernt und bieten Segeln, Schwimmen und Wassersport.

**Berge:** Die bayerischen Alpen sind in greifbarer Nähe. Für Wanderer, Mountainbiker und Skifahrer bietet die Region das perfekte Betätigungsfeld.

Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind leicht zu erreichen

Den Zustand des Hauses, sowie aller Unterlagen können Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin in Augenschein nehmen.

Energiebedarfsausweis: 241,9kwh/m<sup>2</sup>, BJ 1964, Gasbrennwertheizung (Einbau 2022)

Aufgrund eines Folgegeschäfts liegt ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin vor.

Für weitere Fragen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie bitte:

**Björn Benjamin Wenner**

**Poetsch Immobilien**

**Tel: +43 (0)664 88541402**

**Mail: [b.wenner@poetsch-immo.at](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)**

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 156 m <sup>2</sup>
<b>GrundStkGr.:</b>	876 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche:</b>	58 m <sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC's:</b>	3
<b>Keller:</b>	voll unterkellert

### Weitere Informationen:

<b>Beziehbar ab:</b>	15.04.26
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung mit Gas
<b>Möblierungsart:</b>	Küche
<b>HWB:</b>	241,9
<b>Klasse HWB:</b>	G
<b>Klasse fGEE:</b>	

### Betriebskosten:

<b>Betriebskosten:</b>	€ 280,00
------------------------	----------

### Preisaufstellung:

<b>Kaufpreis:</b>	€ 975.000,00
<b>Provision:</b>	3,57 %
<b>Provision bei Kauf inkl. Ust:</b>	€ 34.807,50

**Kaufnebenkosten:** Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,  
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

**Mietnebenkosten:** siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

**Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung.** Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.







