

## Liebenswertes Einfamilienhaus in populärer Siedlungslage



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

**Kaufpreis: € 1.295.000,00**

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

### BESCHREIBUNG:

---

Hier kommt ein sehr gepflegtes, bezauberndes Einfamilienhaus in beliebter Siedlungslage zum Verkauf. Das Grundstück liegt fussläufig Nahe dem Naturschutzgebiet Isar Auen östlich von Wolfratshausen. Ein riesiges Freizeitangebot in der Region, sowie die hervorragende Anbindung nach München machen die Lage zu einer der beliebtesten rund um München.

Das Haus wurde von 1959 bis Anfang der 60iger Jahre auf dem 876m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet. Der Grundriss erstreckt sich über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und das Obergeschoss mit jeweils ca. 58m<sup>2</sup>.

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.

**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 aktuelle Grundriss 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>
- Schlafrum: 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 / Schlafrum: 16,40m<sup>2</sup>
- Wohnraum: 24,25m<sup>2</sup>
- Kammer, Schlafrum: 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

Das Haus ist sehr gepflegt und wurde über die Jahre gut Instand gehalten, immer wieder modernisiert und renoviert.

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.

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

Der Richtpreis für einen Quadratmeter Grund beträgt aktuell mindestens 1350€ = 1.182.600€

Für das Haus wurde eine Summe von 268.000€ veranschlagt.

Somit ergibt sich ein Kaufpreis von 1.450.600€.

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

## Lage:

Wolfratshausen Ortsteil Nantwein Weidach:

Nantwein ist ein Ortsteil der Stadt Wolfratshausen im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Wolfratshausen liegt wunderschön gelegen in den Flusstälern von Loisach und Isar.

Die Landeshauptstadt München liegt ca. 30 Kilometer nördlich und ist mit der Autobahn A95 und über die Bundesstraße 11 sowie mit der S-Bahn S7 innerhalb von 35 Minuten erreichbar.

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

## 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>   | 28.06.25               |
| <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 |
|------------------------|----------|

### Preisauflistung:

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>                    | <b>€ 1.295.000,00</b> |
| <b>Provision:</b>                    | 3,57 %                |
| <b>Provision bei Kauf inkl. Ust:</b> | € 46.231,50           |

**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.





