



Objektnummer 1257#Is9Wih

Teilvermietetes, aufgeteiltes Mehrfamilienhaus auf großem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.750.000,00 €
2,38 % inkl. MwSt.

Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Wohnfläche | 428,4 m² |
| Nutzfläche | 150,0 m² |
| Grundstücksfläche | 1.298,0 m² |
| Kellerfläche | 160,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 18,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 12,0 |
| Anzahl Badezimmer | 6,0 |
| Anzahl Stellplätze | 7,0 |
| Anzahl Balkone | 2,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 1968 |
| Zustand | Gepflegt |
| Letzte Modernisierung | Ca. 2022 |
| Heizungsart | Zentral |
| Befuerung | Gas |
| Stellplatzart | Außenstellplatz |
| Unterkellert | Keller |
| Dachform | Satteldach |
| Bauweise | Massiv |

Energieausweis

| | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gültig bis | 03.10.2034 |
| Energiekennwert | 148.0 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | Gas |
| Energieeffizienzklasse | E |
| Ausstelldatum | 04.10.2024 |
| Geltende EnEV | 2014 |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

Objektbeschreibung



Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich am Stadtrand von Wolfratshausen, einer beschaulichen Stadt in Oberbayern. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus, ideal für Familien und Naturliebhaber. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte, Schulen und Spielplätze, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Zudem bieten zahlreiche Rad- und Wanderwege die Möglichkeit, die landschaftlich reizvolle Umgebung zu erkunden.

Wolfratshausen selbst besticht durch seinen historischen Stadtkern mit liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern und gemütlichen Cafés. Die Stadt bietet zudem eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Durch die gute Verkehrsanbindung ist auch die Münchner Innenstadt in nur ca. 30 Minuten mit dem Auto oder der S-Bahn erreichbar. Wolfratshausen ist somit ein idealer Wohnort für Pendler, die die Natur lieben, aber trotzdem die Annehmlichkeiten einer größeren Stadt in Reichweite haben möchten.

Die Region um Wolfratshausen beeindruckt durch ihre Vielseitigkeit und Naturschönheit. Von den idyllischen Isar-Auen über die nahen Berge der bayerischen Voralpen bis hin zu den zahlreichen Seen in der Umgebung bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Zudem locken traditionelle Feste, wie das Isarfest oder der Christkindlmarkt, Besucher aus nah und fern an. Wolfratshausen und seine Umgebung stehen somit für eine hohe Lebensqualität inmitten einer reizvollen Landschaft.



Objektbeschreibung

Dieses in Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus steht auf einem großzügigen Grundstück mit der Flur Nr. 613/2 der Gemarkung Weidach. Es wurde im Jahr 1978 errichtet weist 6 abgeschlossene Wohnungen auf. 4 Einheiten sind seit langem vermietet. 2 leer stehende Einheiten können kurzfristig vermietet werden. Jede Wohnung bietet insgesamt 3 Zimmer. Bis auf die DG Wohnungen gehört zu jeder Wohnungen ein nach Süd/West ausgerichteter Balkon oder eine Terrasse.

Eine Teilungserklärung aus dem Jahr 2022 liegt vor.

Das Haus weist an positiven Aspekten eine 2 - 3 Jahre alte Heizung, ca. 15 Jahre alte Fenster, Balkon-, Terrassen- oder die Haustüre auf. Nordseitig ist das Mauerwerk zusätzlich gedämmt. Investitionen sind insbesondere aufgrund der teils feuchten Kellerwände und der Originalausstattung der Wohnungen bei Neuvermietung erforderlich.

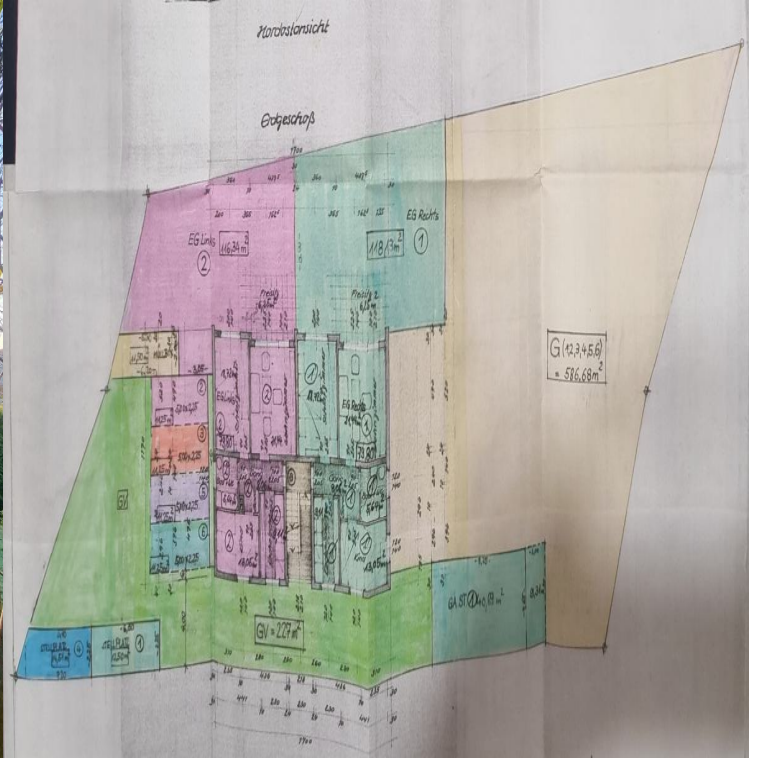
Für die KFZ steht eine Einzelgarage sowie mehrere Außenstellplätze zur Verfügung.

Die Mieterträge sind steigerungsfähig.

Zusätzlich ist im Gartenteil eine weitere Bebauung denkbar. Mit dem Bauamt wurde bisher allerdings noch nichts abgeklärt.



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

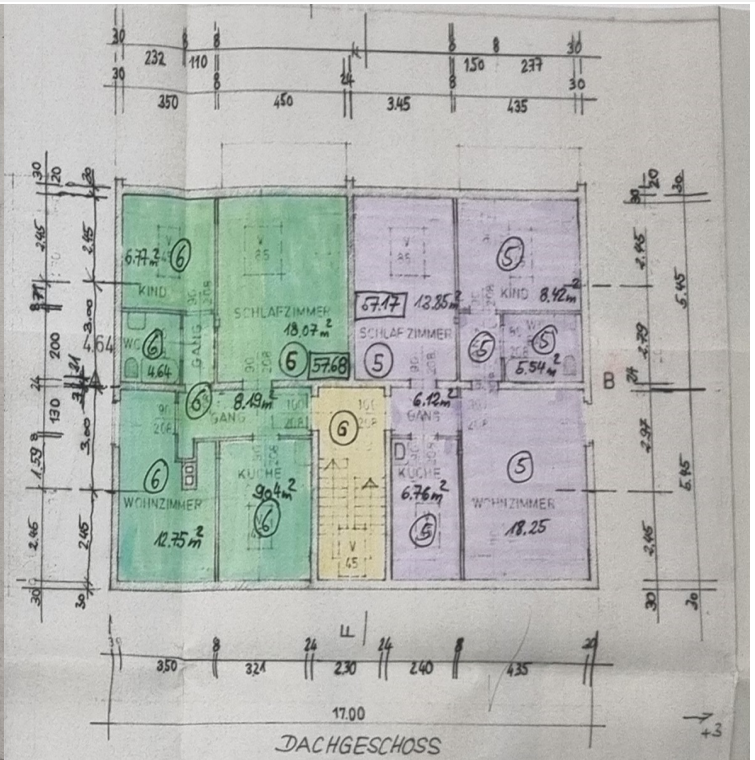
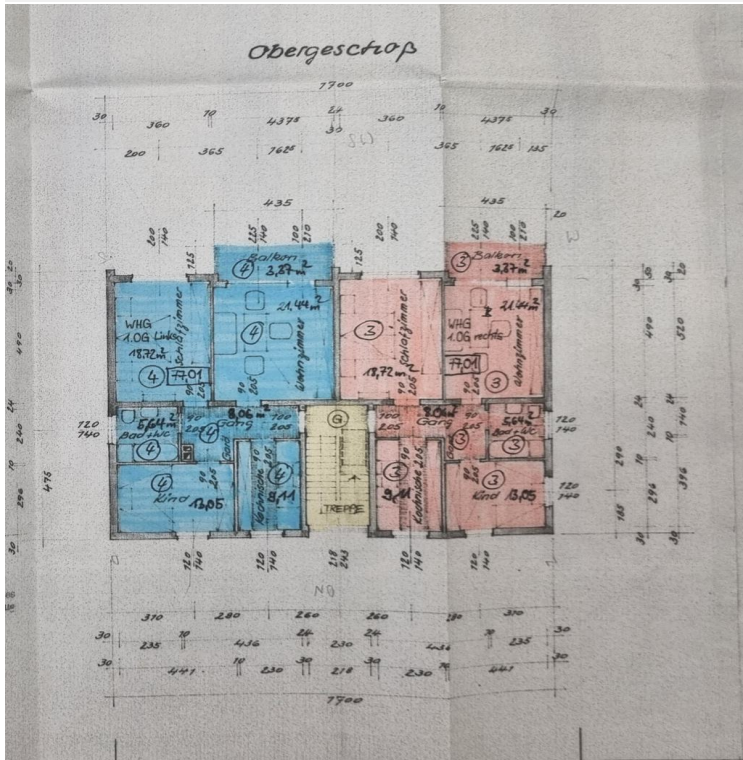
Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)



Peter Frei Immobilien



Peter Frei Immobilien

Dietramszeller Str. 9 | 83624 Otterfing

Telefon: 08024 6467234 | Mobil: 0172 8166147 | Fax: 08024 6467613

[Online ansehen](#)

