

# Ruheoase im Grünen – Waldram

82515 Wolfratshausen, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 1368



Zimmer: 3



## Ruheoase im Grünen – Waldram

Objekt ID	1368
Objekttyp	Wohnung
Adresse	82515 Wolfratshausen
Zimmer	3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1969
Verfügbar ab	nach Kauf beziehbar
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

Die Wohnung ist sehr hell und sonnig, Die beiden Häuser sind auf einem parkähnlichen Grundstück mit über 6.000 m<sup>2</sup>. Der Durchgang zur Küche kann leicht wieder verschlossen werden und schon ist das Kinderzimmer wieder aktiv.

Die Hausgeldumlage ist mtl. 181 EUR

zzgl. Heizungsvorauszahlung mtl. 50 EUR

Zur Wohnung gehört ein großer Keller mit Stromanschluss, und ein Speicherabteil.

Die Wohnung ist nach dem Kauf beziehbar.

## Ausstattung

e Wohnung hat im Bad eine eigene Erdgastherme – hier kann direkt Energie gespart werden, ohne dass Energiekosten über Grundflächenanteile angerechnet werden. Die Ausstattung entspricht dem Baujahr, das Badezimmer ist mit Badewanne und wurde im Laufe der Jahre erneuert. Mit wenig Aufwand kann die Wohnung renoviert werden. Das Gemeinschaftseigentum ist in einem sehr guten Pflegezustand, der Speicher wurde bereits gedämmt.

## Sonstiges

Gerne überreichen wir Ihnen ausführliche aussagekräftige Unterlagen mit den wichtigsten Objektdaten. Bitte beachten Sie, dass der Exposéversand nur bei Angabe Ihrer kompletten Anschrift mit Telefonnummer erfolgt.

Besichtigungstermine unter Infotelefon 08171 - 385000 Gröbmair Immobilien GmbH

Besuchen Sie unsere Ausstellungsräume - Altstadtladenbüro Untermarkt 51 in 82515 Wolfratshausen Montag bis Freitag 9 -18 Uhr Samstag von 9 - 13 Uhr

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



# Lage

Die Wohnung liegt absolut ruhig fast am Naturschutzgebiet, den Isarauen.

Die Wohnung liegt sehr ruhig im Ortsteil Waldram mit guter Infrastruktur für den täglichen Bedarf, ein EDEKA-Supermarkt mit Obst-, Gemüse-, Fleisch- und Wursttheke, Apotheke und Ärzte.

Der Ortsteil Waldram liegt im Süden Wolfratshausers und ist mit dem Zentrum bestens durch den Stadtbus, MVV-Bus und Radweg verbunden. Dadurch besteht eine hervorragende Verbindung zur S-Bahn. In Waldram gibt es neben Grund- und Hauptschule, zwei Kindergärten, ein Privatgymnasium, Sportplatz und Tennisanlage. Weiterführende Schulen gibt es in Wolfratshausen und in der Nachbarstadt Geretsried. Der Ortsteil gehört zur Stadt Wolfratshausen mit ihrer vor über 1000 Jahren gegründeten Altstadt wird von den Flüssen Isar und Loisach umflossen und erstreckt sich vom Wolfratshauser Berg bis zum Naturschutzgebiet Pupplinger Au. [www.wolfratshausen.de](http://www.wolfratshausen.de)





verkauft



Ansicht



Wohnanlage



Grundriss



Esszimmer



Küche





Wohnzimmer



Ausblick Balkon

