Geretsried – Geretsried

Gemütliches Reihenhaus in zentraler Lage in Geretsried

Objektnummer: 24289003

KAUFPREIS: 665.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 126 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 150 m²

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Auf einen Blick

Objektnummer	24289003
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	665.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	144.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Die Immobilie

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Die Immobilie

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Die Immobilie

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

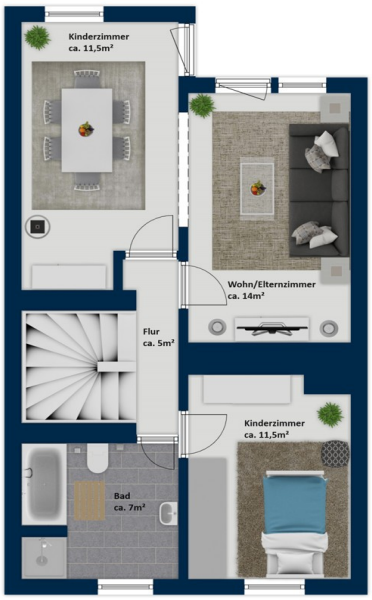
Die Immobilie

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Grundrisse

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®

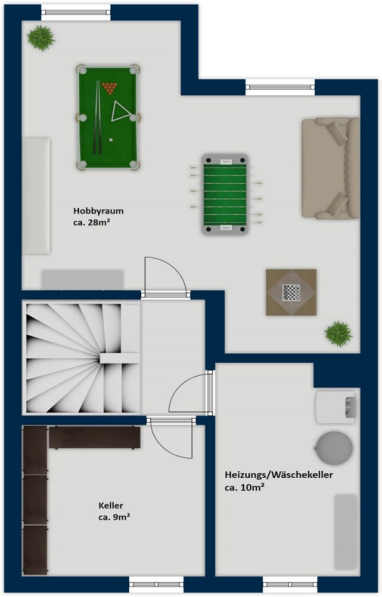


Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN®



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 126 m² auf einem Grundstück von ca. 150 m². Das Haus wurde 1984 erbaut und zwischen 2000 und 2006 modernisiert. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen geräumigen Eingangsbereich. Die Garderobe bietet viel Platz und Ihre Gäste finden ein WC auf dieser Ebene. Das Familienleben spielt sich oft in der Küche ab, welche großzügig ist. Diese ist zudem mit gut gewählten Arbeitsflächen und viel Stauraum ausgestattet. Sie erwartet ein offener Wohn- Essbereich. Aufgrund der Größe haben Sie unzählige Möglichkeiten, Ihre Einrichtung zu gestalten. Am Kamin können Sie den Abend ausklingen lassen. Zudem können Sie direkt in den nach Süd/Westen ausgerichteten Garten mit Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine schöne Wendeltreppe führt in das Obergeschoss, wo sich ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befindet. Sie haben ein großes Zimmer, welches von den Eigentümern als Schlafzimmer genutzt wurde. Die Eigentümer haben 2 Zimmer zusammengelegt und so einen großzügigen Raum geschaffen. Dieser Raum knüpft an den schönen Balkon an, sodass Sie vom Schlafzimmer aus ins Freie gelangen können. Das dritte Zimmer des Obergeschosses bietet sich beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer an. Gehen Sie über die Wendeltreppe ein weiteres Stockwerk nach oben ins Dachgeschoss, finden Sie einen großzügigen Raum. Durch die natürliche Helligkeit dieses Raumes bieten sich viele Möglichkeiten in der Verwendung. Die klassische Funktion eines Dachbodens geht jedoch nicht verloren, da das Dachgeschoss über einen abgetrennten Stauraum verfügt. Die Böden im 1. Stock und im Dachgeschoss wurden entfernt, sodass Sie als neuer Eigentümer frei in der Gestaltung sind. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die genügend Platz für sich und ihre Liebsten sucht. Die Möglichkeit, das Haus individuell zu gestalten und zu renovieren, sowie die gute Raumaufteilung und der gemütliche Garten machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen." Eine abgesperrte Garage und zwei Gemeinschaftsstellplätze runden die Immobilie ab.

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Alles zum Standort

An der Isar gelegen, umgeben von Wäldern und Seen, die Alpen vor der Haustür und München in Sichtweite, bietet diese begehrte Region, in der das Reihenmittelhaus liegt, zahlreiche und vielfältige Möglichkeiten – für Bewohner, Unternehmen und Besucher. Die Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern liegt zwischen den Flüssen Loisach und Isar und ist zudem ein Teil der Metropolregion München. Sie gehört zu den modernsten Orten im Isartal. In naher Umgebung zum ruhig gelegenen Haus gibt es neben vielfältigen gastronomischen Angeboten auch sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch die Infrastruktur im medizinischen Bereich, wie Apotheken oder Ärzte, ist ausgezeichnet. Zahlreiche Kindertagesstätten, weiterführende Schulen, Grundschulen oder Gymnasien, sowie eine überregional bekannte Waldorfschule runden das Bildungsangebot ab. Die Nähe zu den Bergen, die verschiedensten Naherholungsgebiete sowie der verlockende Starnberger See machen das Leben, Wohnen und Arbeiten hier so attraktiv. Zudem ist die Region gut angebunden in jede Richtung - die Autobahn A95 gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in die Berge, zum Beispiel nach Garmisch-Partenkirchen in 45 Min und in die Großstadt München in 30 Min. Knapp 40 Minuten dauert es ab Wolfratshausen mit der S-Bahn. Die S-Bahn erreichen Sie auch bestens öffentlich. Hierzu ist die nächst gelegene Bushalte stelle gerade mal zwei Minuten von Ihrem Zuhause entfernt.

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 144.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com