

Geretsried

# Geschmackvolle 2-Zimmerwohnung in naturnaher Lage

*Objektnummer: 25289030*

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 264.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

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

Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Auf einen Blick

Objektnummer	25289030
Wohnfläche	ca. 56 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 22500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	264.500 EUR
Wohnung	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	116.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie





Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Grundrisse



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: 25289030 - 82538 Geretsried

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ansprechend gestalteten Mehrfamilienhaus in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Geretsried. Das im Jahr 1996 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in einem ordentlichen, nachhaltig gepflegten Zustand. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar und tragen zu einem komfortablen Alltag bei.

Mit einer Wohnfläche von rund 56 Quadratmetern bietet die Wohnung ein gut durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Funktionalität miteinander verbindet. Über die zentral gelegene Diele sind sämtliche Räume direkt zugänglich, wodurch eine klare Struktur und ein angenehmes Wohngefühl entstehen.

Der Wohnbereich bietet den passenden Rahmen für den Alltag und für entspannte Stunden zu Hause. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine gute Belichtung und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der Schnitt des Raumes ermöglicht sowohl eine gemütliche Wohnsituation als auch die harmonische Integration eines Essbereichs. Von hier aus besteht der Zugang zum Balkon, der den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitert.

Angrenzend an den Wohnbereich ist die Küche angeordnet, die funktional gestaltet ist und mit zeitgemäßen Einbauten überzeugt. Ausreichend Arbeits- und Stauraum bieten gute Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch und fügen sich stimmig in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ruhig an der Diele gelegen, bietet das Schlafzimmer Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Die Raumproportionen erlauben eine komfortable Nutzung und schaffen einen angenehmen Rückzugsbereich. Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die im Jahr 2016 erneuerte Heizungsanlage entspricht zeitgemäßen Anforderungen.

Ein eigener Kellerraum ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Auch das gemeinschaftliche Eigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand und unterstreicht den positiven Gesamteindruck der Immobilie.



Das Wohnumfeld ist von einer angenehmen Nachbarschaft und einer ruhigen Atmosphäre geprägt. Grünflächen, Freizeitangebote sowie medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Dank der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bestehen zügige Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets sowie in umliegende Regionen.

Derzeit ist die Wohnung vermietet.

Diese Wohnung eignet sich als Kapitalanlage. Ebenso ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine gepflegte Immobilie in guter Lage mit ausgewogenem Wohnkomfort und funktionaler Raumaufteilung schätzen.

Das Angebot wird erweitert um einen Tiefgaragenstellplatz (22.500,00?€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 287.000,00 € (Wohnung ?264.500,00 € zzgl. dem Tiefgaragenstellplatz zu 22.500,00 €).

Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im beliebten Geretsrieder Ortsteil Gartenberg, einem ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohngebiet am nördlichen Rand der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Typisch für diesen Teil Geretsrieds sind die verkehrsberuhigten Straßen, zahlreiche Bäume und kurze Wege zu Spiel- und Grünflächen – ideal für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Geretsried selbst ist die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und bietet eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Drogerien sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Geretsrieder Stadtzentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Banken und Dienstleistern liegt ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt. Auch Kindergärten und Schulen – darunter Grund-, Mittel-, Realschule sowie Gymnasium – befinden sich in gut erreichbarer Nähe, was den Standort für Familien besonders attraktiv macht.

Freizeitmöglichkeiten gibt es in Geretsried in großer Vielfalt. Die Umgebung bietet ideale Bedingungen für aktive Erholung: ausgedehnte Spazierwege im Isartal, Jogging- und Fahrradstrecken entlang der Flusslandschaft sowie die Nähe zu Wäldern und Seen. Besonders beliebt ist die Isar, die nur wenige Minuten entfernt liegt und im Sommer zum Baden, Stand-up-Paddling oder einfach zum Entspannen einlädt. Hinzu kommen Sportanlagen, Vereine, ein Hallenbad, die Eissporthalle und verschiedenste kulturelle Angebote wie das örtliche Kulturzentrum oder Veranstaltungen der Stadt.

Trotz der naturnahen Lage ist die verkehrstechnische Anbindung sehr gut. Mit dem Auto gelangt man in rund 30–35 Minuten nach München, ebenso ist das nahe Wolfratshausen schnell erreichbar. Busverbindungen verbinden den Standort mit den wichtigsten Punkten innerhalb der Stadt sowie dem S-Bahnhof Wolfratshausen (S7 Richtung München).

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Sie verbindet Natur, Lebensqualität und Anbindung in idealer Weise – ein Wohnort, der sowohl für Familien als auch für Pendler und Outdoorbegeisterte überaus reizvoll ist.

Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 116.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25289030 - 82538 Geretsried

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)