

Geretsried

Ihr neues Zuhause: Barrierefreie Wohnung in zentraler Lage von Geretsried

Objektnummer: 25289028

Neuvorstellung



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 405.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

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

Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick

Objektnummer	25289028	Kaufpreis	405.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2001		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	121.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



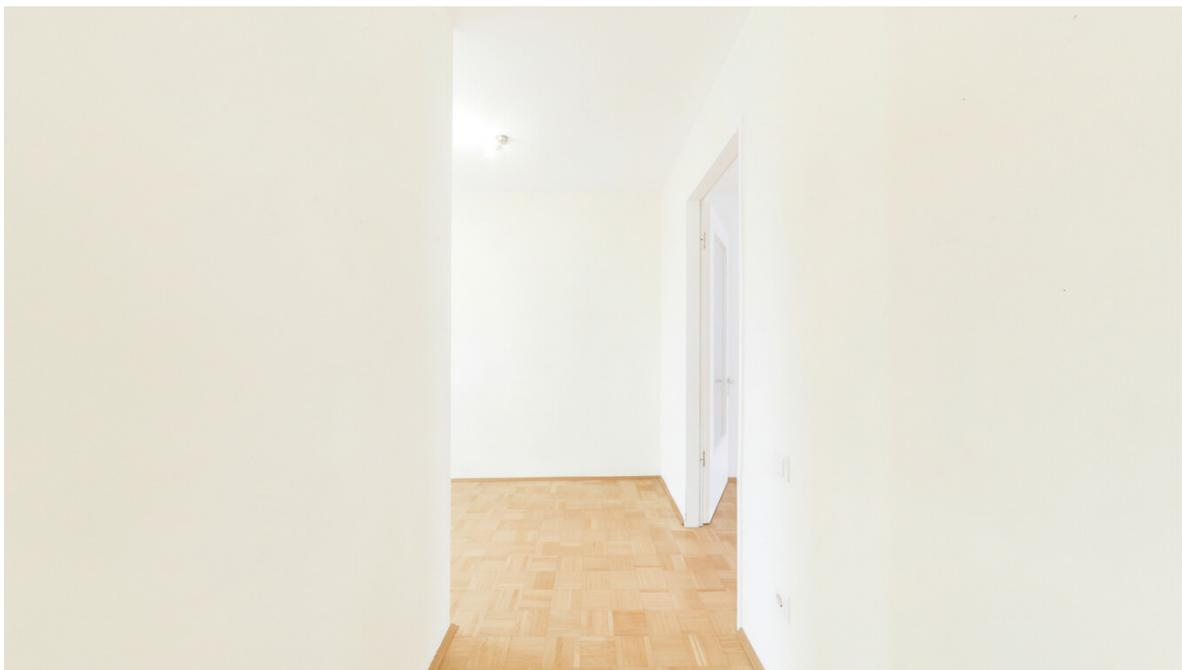
Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



VP VON POLL
FINANCE

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES –
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung,
überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären,
welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

Finanzierungsberatung
Berta Klein

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettostandortdarlehen
von 200.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollbin- dung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 04.11.2025

www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25289028 - 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: 25289028 - 82538 Geretsried

Ein erster Eindruck

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines sehr ordentlich instand gehaltenen Mehrfamilienhauses. Auf rund fünfundachtzig Quadratmetern bietet sie eine angenehm klare Raumaufteilung und ein ausgewogenes Wohnklima.

Nach dem Betreten der Wohnung öffnet sich ein großzügiger Flurbereich, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Über den Hausaufzug gelangt man bequem bis vor die Wohnungstür, ein Vorteil, der besonders im Alltag geschätzt wird.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Die offen angebundene Küche fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet Platz für einen kleinen Essbereich. Vom Wohnzimmer aus führt der Zugang auf den Balkon, der den Wohnraum sinnvoll ergänzt.

Das Schlafzimmer wirkt durch seine Größe ruhig und ausgewogen und lässt sich gut möblieren. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Das großzügige Bad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und fügt sich in das barrierefreie Gesamtkonzept der Wohnung ein.

Doppelverglaste Fenster und eine Zentralheizung sorgen für angenehme Raumtemperaturen. Ein Fahrradkeller und ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum stehen zusätzlich zur Verfügung.

Die umliegende Infrastruktur ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar, und durch die zuverlässige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr lassen sich Wege in das Stadtzentrum unkompliziert zurücklegen.

Das Angebot wird erweitert um einen Tiefgaragenstellplatz (25.000,00?€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 430.000,00 € (Wohnung ?405.000,00 € zzgl. dem Tiefgaragenstellplatz zu 25.000,00 €).

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Gern nehmen wir uns Zeit für eine persönliche Besichtigung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem Wohngebiet im südlichen Teil von Geretsried-Gartenberg und bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Mehrparteienhäusern, die ein harmonisches und wertbeständiges Wohnquartier formen.

Kindertagesstätten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Nähe, sodass die Wege des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen sowie zum weitläufigen Isartal eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung in der Natur.

Geretsried verfügt über eine verlässliche Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Über die Bundesstraße 11 bestehen direkte Verbindungen nach Wolfratshausen, Bad Tölz und in Richtung München. Ergänzend sorgen ein ausgebautenes Busnetz und der S-Bahn-Anschluss in Wolfratshausen für eine gute Mobilität innerhalb der Region.

Insgesamt verbindet die Lage eine angenehme Wohnqualität mit einer ausgewogenen Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Ein Wohnstandort, der sowohl für Familien als auch für Pendler ansprechend ist.

Objektnummer: 25289028 - 82538 Geretsried

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 121.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25289028 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com