

Geretsried / Gartenberg - Geretsried

# Wohnjuwel im Herzen von Geretsried

Objektnummer: 26289011\_VM



MIETPREIS: 2.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 120 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

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

Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Auf einen Blick

Objektnummer	26289011_VM	Mietpreis	2.500 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	150 EUR
Dachform	Satteldach	Haus	Reihenhaus
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2004
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1980		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	196.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



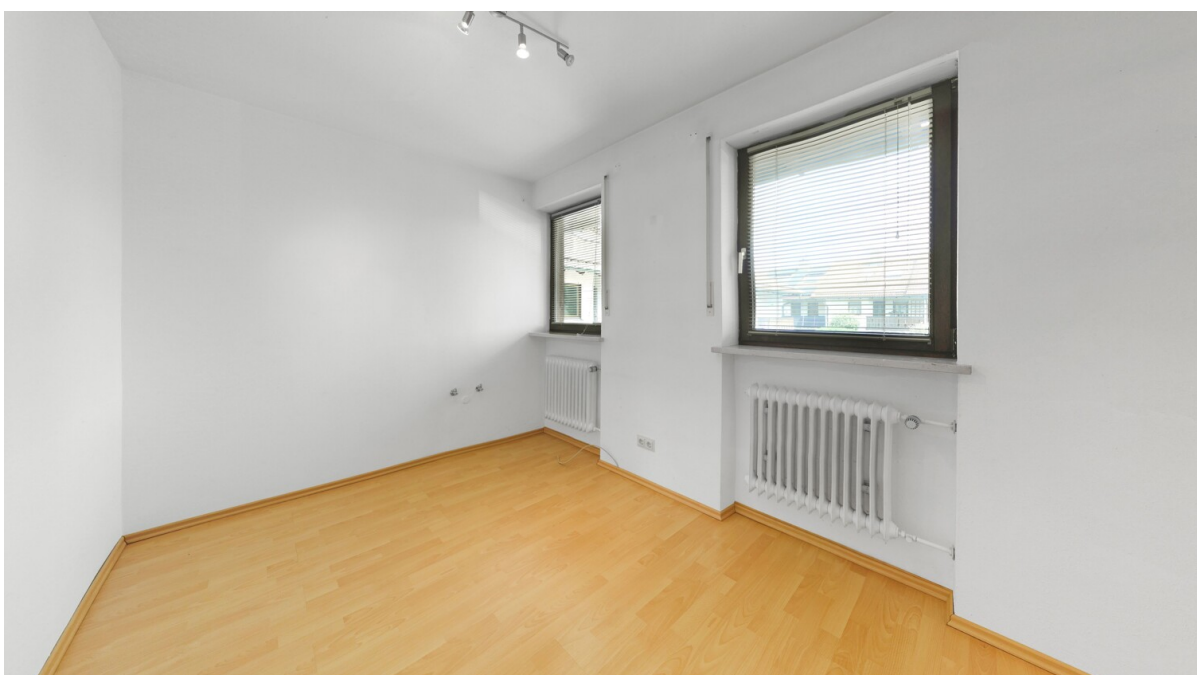
Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Grundrisse



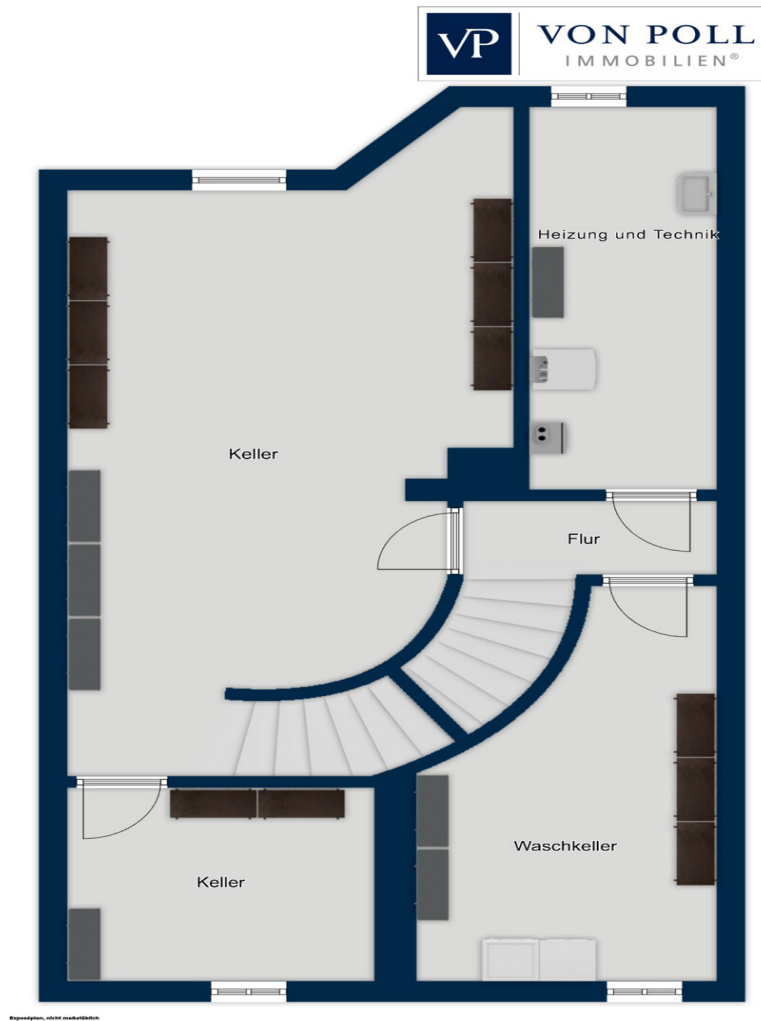
#perspektive, nicht maßstablich



© 2014 Von Poll Immobilien



3D-Plan, nicht maßstablich



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: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

## **Ein erster Eindruck**

**Charmantes Stadtreihenhaus mit Garten, Terrasse und Garage in attraktiver Lage.**

**Dieses gepflegte und einladende Stadtreihenhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf.**

**Auf insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer verteilt sich eine Wohnfläche, die sowohl Rückzugsorte als auch großzügige Gemeinschaftsbereiche bietet. Das Herzstück des Hauses bildet das schöne Wohnzimmer mit dem wunderschönen Kachelofen, das durch seine angenehme Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bietet. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen – ob beim Frühstück in der Sonne oder beim gemütlichen Ausklang des Tages.**

**Die separate Küche ist mit einer ansprechenden und hochwertigen Einbauküche (EBK) ausgestattet sowie einer Marmorarbeitsplatte und bietet Platz zum Kochen und Genießen. Funktionalität und Komfort stehen hier im Vordergrund.**

**Das Haus verfügt zudem über ein großes Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Die weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und lassen sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen nutzen.**

**Ein besonderes Highlight ist der gepflegte und liebevoll eingebettete Garten mit Terrasse und zusätzlichem Gartenhäuschen. Hier lassen sich schöne Stunden im eigenen Idyll draußen verbringen.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage, die bequemes und sicheres Parken ermöglicht.**

**Auch im Keller ist das Platzangebot großzügig. Im großen Hobbyraum sind viele Nutzungsmöglichkeiten gegeben und es gibt außerdem zwei Kellerräume, die zusätzlich viel Staufläche bieten.**

**Fazit:**

**Ein rundum stimmiges Zuhause mit viel Platz, Charme und einem schönen Außenbereich – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf Ruhe und Lebensqualität**

verzichten möchten.

**Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

## **Ausstattung und Details**

**In der Nebenkostenvorauszahlung sind folgende Kosten enthalten:**

- \* Gebäudeversicherung**
- \* Heizungswartung**
- \* Kaminkehrer und Feuerstättenbescheid**
- \* Grundsteuer**
- \* Wasser- und Abwasser**

**Die Kosten für Gas und Strom tragen die Mieter selbst.**

**Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

## **Alles zum Standort**

**Leben in Geretsried bedeutet Leben im Isartal - da wo andere Urlaub machen.**

**Das Geretsrieder Zentrum umfasst den Bereich vom Rathaus über den Karl-Lederer-Platz bis hin zur Egerlandstraße. Hier wird gewohnt, gekauft, gearbeitet, gelebt - jetzt und in Zukunft. Genau dafür wurde das Zentrum in den vergangenen Jahren funktional und architektonisch erneuert und weiterentwickelt.**

**Im Fasanenweg leben Sie ruhig und ein wenig abgeschieden, haben aber alles fußläufig, was Sie brauchen.**

**Allgemein ist die Verkehrsanbindung sehr gut, ob zur Arbeit, in die Schule, zu den Ärzten, zu den Hobbys - alles ist gut und zeitnah erreichbar.**

**Objektnummer: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

## **Weitere Informationen**

**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: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - 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)**