

Geretsried

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Geretsried?Gartenberg

Property ID: 25289019

Neuvorstellung



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

**PURCHASE PRICE: 897.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 354 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## At a glance

Property ID	25289019	Purchase Price	897.000 EUR
Living Space	ca. 147 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 46 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1990		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	151.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



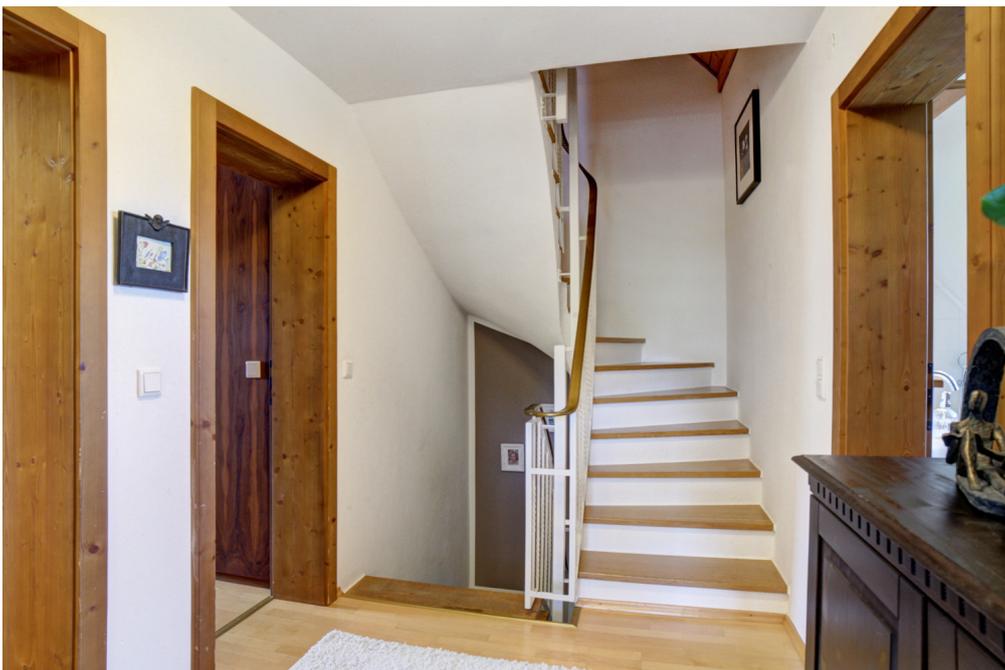
Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## The property



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.

Blauwe pflegen Ihre Sinne

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

**3,47% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,375% p.a. gebundene Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,32% p.a.	3,42% p.a.
10 Jahre	3,39% p.a.	3,47% p.a.
30 Jahre	3,99% p.a.	4,08% p.a.

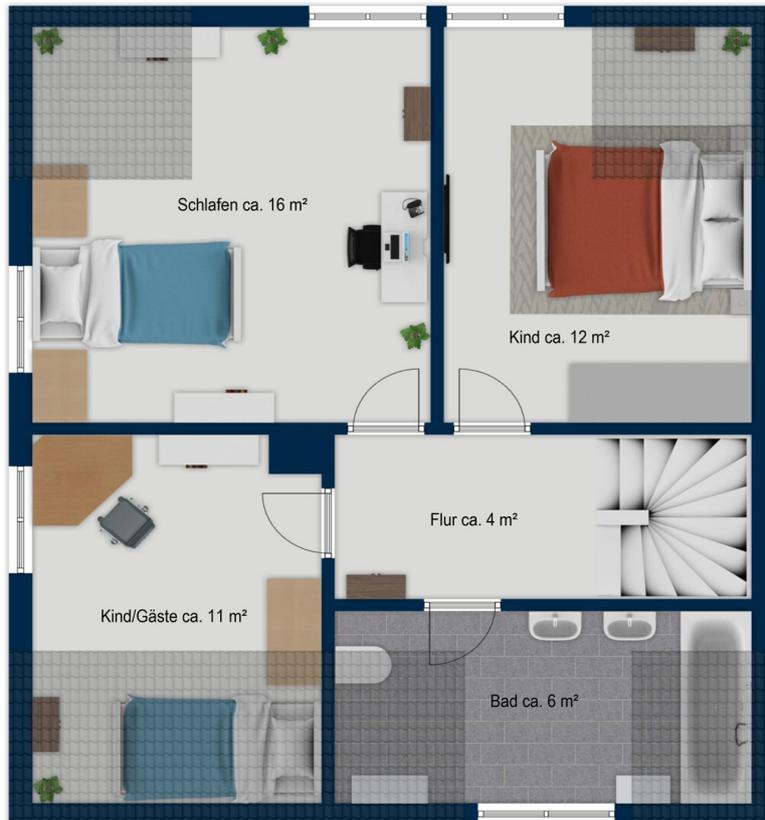
Stand per 01.07.2025

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

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort, an dem sich Familienleben, Rückzug und Wohlmomente perfekt verbinden. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1990 bietet ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 354 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet von Geretsried/Gartenberg. Das Haus kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung mit liebevollen Details und einem Außenbereich, der echte Lebensqualität schenkt.

Nach dem Betreten der Diele erreichen Sie den hellen Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster freundlich und einladend wirkt. Ein stilvoller Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und schafft eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die offen gestaltete Küche schließt direkt an und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse – ein nahtloser Übergang ins Grüne, der den Wohnraum im Sommer förmlich erweitert. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Badezimmer mit WC und Dusche – praktisch für Gäste und den Alltag.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, ideal als Büro, Hobby- oder Rückzugsraum.

Im Keller stehen eine Abstellkammer, eine Speisekammer und eine Waschküche zur Verfügung. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen beheizten Hobbyraum, der sich perfekt für Fitness, Werkstatt oder kreative Projekte eignet.

Der Garten ist das Herzstück der Immobilie. Liebevoll angelegt und dennoch pflegeleicht, bietet er viel Raum zum Spielen, Entspannen und Genießen. Die überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und ein weiterer überdachter Bereich im Garten – derzeit mit einem Jacuzzi genutzt – eröffnet zusätzliche Möglichkeiten. Ein Gartenhäuschen sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Gesamtbild ab.

Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt vor dem Haus komplettieren dieses attraktive Angebot. Diese Doppelhaushälfte vereint großzügigen Raum, gemütliche Ausstattungsdetails und einen Garten mit echtem Wohlfühlfaktor – ideal für Familien, die in Geretsried/Gartenberg ihren ganz persönlichen Rückzugsort suchen.

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## All about the location

Geretsried ist die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Gartenberg – ein gewachsenes Wohngebiet mit ruhigen Straßen und einem angenehmen Wohnumfeld, ideal für Familien und Paare, die Wert auf Lebensqualität legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem mit dem Fahrrad oder in kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreichbar. Auch die ärztliche Versorgung ist vor Ort gut abgedeckt.

Für Familien stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in Geretsried zur Verfügung. Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig – ob Fußball, Eishockey, Tennis oder Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Joggen oder Spaziergänge im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bringt Sie direkt zur S-Bahn-Station in Wolfratshausen (Linie S7), von wo aus Sie eine Verbindung nach München haben. Mit dem Auto erreichen Sie zudem schnell die Autobahn A95 in Richtung München und Garmisch-Partenkirchen.

Geretsried-Gartenberg bietet somit eine gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer verlässlichen Anbindung an die Region – ein Standort mit hoher Lebensqualität.

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25289019 - 82538 Geretsried

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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