

Geretsried

# Gepflegtes 1-Zimmer-Apartment in ruhiger Randlage von Geretsried

Property ID: 26289001

Neuvorstellung



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

PURCHASE PRICE: 178.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

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

Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## At a glance

Property ID	26289001
Living Space	ca. 38 m²
Floor	2
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	178.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1994
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	129.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## The property



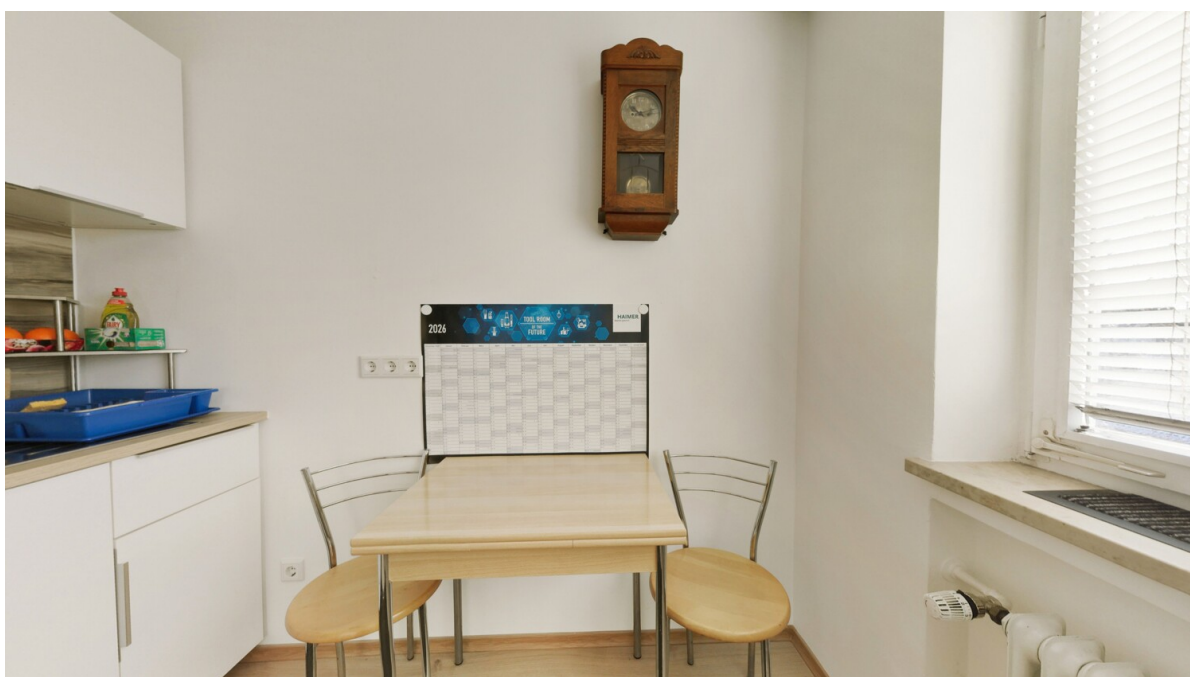
Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289001 - 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.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettokreditrahmenbetrag  
von 300.000 €

**3,36% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinbindung  
3,30% p.a. gebundener Sollzins

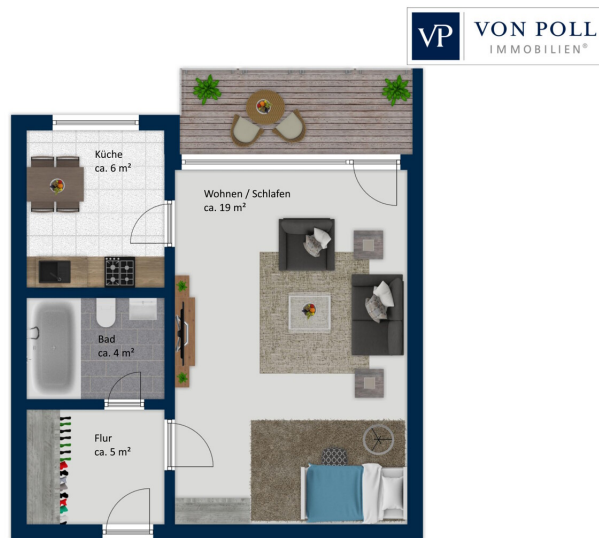
Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

Stand per 02.02.2025

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

Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## Floor plans



Kopierrecht, nicht weitergeben

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: 26289001 - 82538 Geretsried

## A first impression

Dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment aus dem Baujahr 1970 befindet sich in ruhiger Randlage eines Wohngebiets in Geretsried.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische und zugleich großzügige Raumaufteilung.

Das Wohn- und Schlafzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Wohnen, Schlafen und Arbeiten.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und verfügt über schöne Einbauküche und eine Sitzgelegenheit.

Ein Balkon erweitert den Wohnraum und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen.

Der Flur ist mit zusätzlichem Stauraum ausgestattet und unterstreicht die durchdachte Nutzung der Wohnfläche.

Das Apartment befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und ist derzeit vermietet, wodurch es sich besonders gut als Kapitalanlage eignet. Auch eine Eigennutzung ist möglich.

**Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Geretsried, geprägt von viel Grün und überwiegend wohnbaulicher Nutzung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in kurzer Entfernung gut erreichbar. Das Stadtzentrum mit weiteren Geschäften, Cafés und Dienstleistungsangeboten ergänzt die sehr gute Infrastruktur.

Geretsried bietet ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot, darunter Sportvereine, Fitnessstudios, Schwimm- und Eissportmöglichkeiten sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege in der umliegenden Natur und entlang der Isar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass auch Pendler von der Lage profitieren. Die Landeshauptstadt München ist mit dem Auto in etwa 35 bis 40 Minuten erreichbar; alternativ bestehen regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen in Richtung München und die umliegenden Regionen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert aus.

Property ID: 26289001 - 82538 Geretsried

## Other information

**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.

Property ID: 26289001 - 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)