

Geretsried

# Ihr neues Zuhause: Barrierefreie Wohnung in zentraler Lage von Geretsried

Property ID: 25289028

Neuvorstellung



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

PURCHASE PRICE: 405.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

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

Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25289028                                   |
| Living Space         | ca. 85 m²                                  |
| Floor                | 2                                          |
| Rooms                | 3                                          |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2001                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 405.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

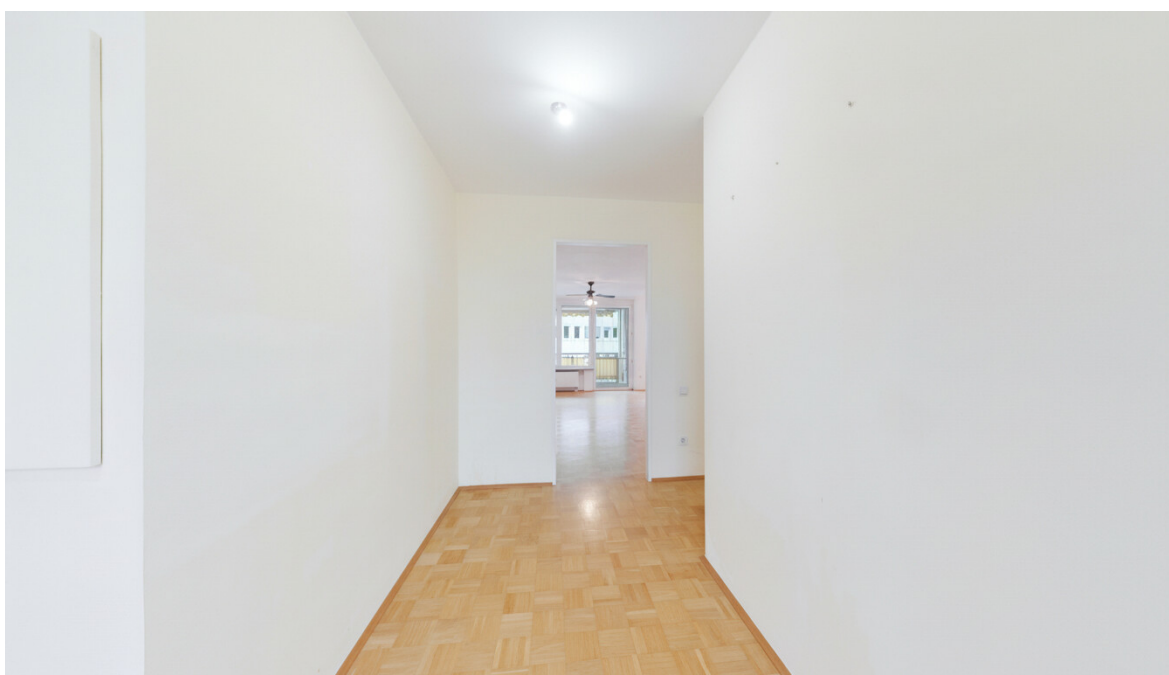
Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## Energy Data

|                                |                   |                                                      |                                |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Heavy natural gas | Final energy consumption                             | 121.10 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 05.03.2028        | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 2001                           |

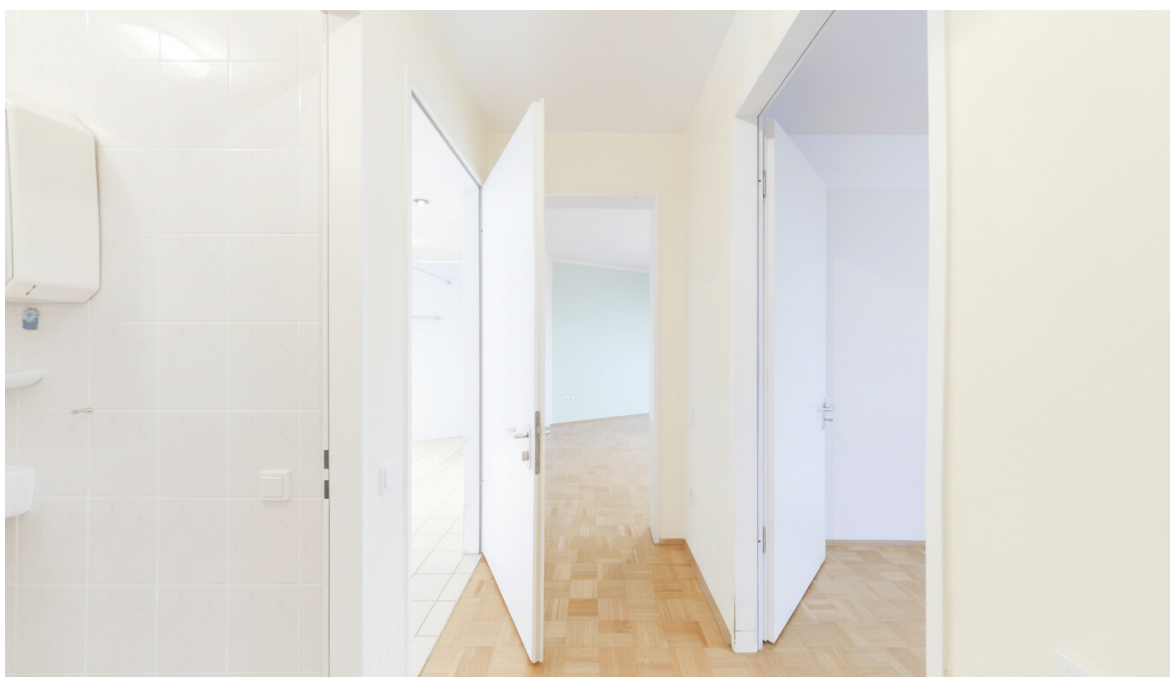
Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



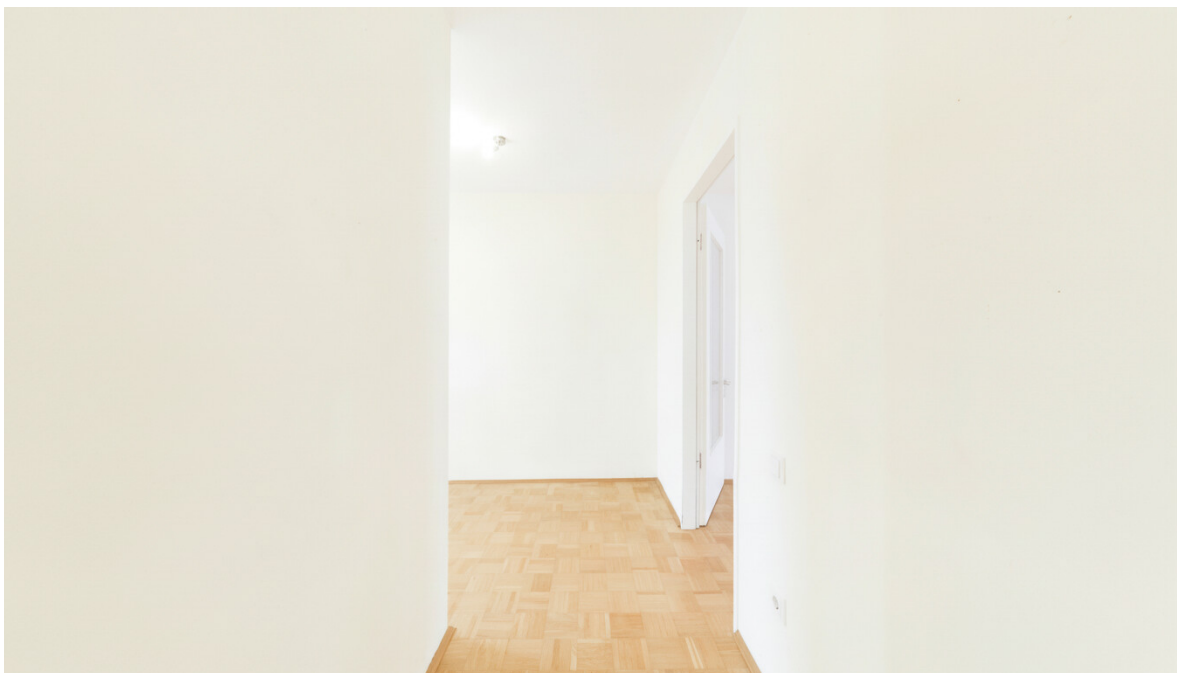
Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



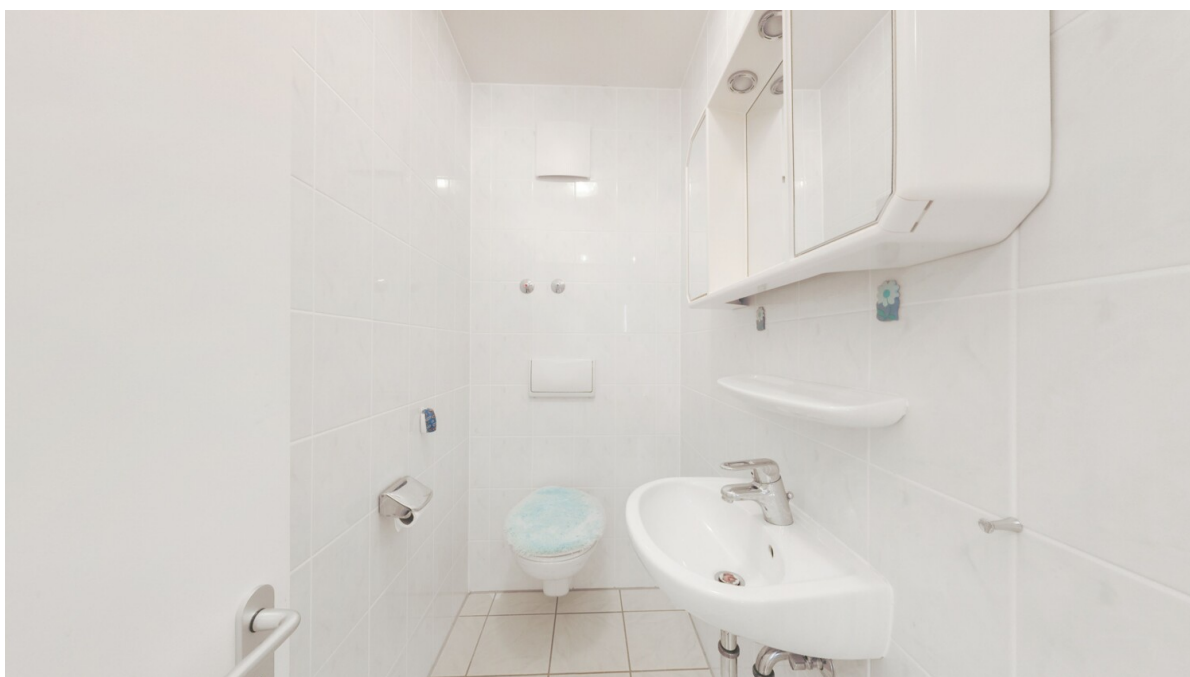
Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## The property



**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.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettostandortkreditbetrag von 200.000 €

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

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

Property ID: 25289028 - 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: 25289028 - 82538 Geretsried

## A first impression

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.

Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## All about the location

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 ausgebautes 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.

Property ID: 25289028 - 82538 Geretsried

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25289028 - 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)