

Geretsried

# Ein Platz zum Wohlfühlen – Dachgeschosswohnung in grüner Randlage

**Property ID: 26289002**



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

**PURCHASE PRICE: 292.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried**

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

Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## At a glance

Property ID	26289002	Purchase Price	292.000 EUR
Living Space	ca. 79 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1970	Modernisation / Refurbishment	1994
Type of parking	1 x Underground car park	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 13 m <sup>2</sup>
		Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas		
Energy certificate valid until	09.08.2028	Final energy consumption	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## The property



Property ID: 26289002 - 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 Nettodarlehenbetrag  
von 350.000 €

3,58% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand per 04.09.2026

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

Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried

## Floor plans



Figurative, nicht maßstablich

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: 26289002 - 82538 Geretsried**

## A first impression

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage im beliebten Geretsrieder Stadtteil Gartenberg, ruhig am Ortsrand und in unmittelbarer Nähe zum Wald gelegen. Nur wenige Minuten entfernt lädt zudem die Isar mit ihren weitläufigen Uferwegen, Auenlandschaften und Naherholungsbereichen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden in der Natur ein.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und gleichzeitig einer guten Erreichbarkeit der Infrastruktur.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss mit zwei Schlafzimmern, einer separaten Küche sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Das Badezimmer ist funktional gestaltet. Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Zwei praktische Abstellbereiche ergänzen das Platzangebot und sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Große Oberlichter durchfluten die Räume mit viel Tageslicht und verleihen der Dachgeschosswohnung eine helle, freundliche Atmosphäre. Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1970 und ist Teil einer ruhigen, überschaubaren Wohnanlage – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Wichtig zu wissen: Das aktuelle, seit 1.1.26 gültige Wohngeld für die Wohnung beträgt 590,- €. Das für den TG Stellplatz beträgt 31,- €. Das Wohngeld für die Wohnung setzt sich aus zwei Beträgen zusammen - dem sonst üblichen Wohngeld in Höhe von 357,- € und der Bildung einer höheren Rücklage in Höhe von 229,- €, weil eine Dachsanierung beschlossen ist.

**Property ID: 26289002 - 82538 Geretsried**

## All about the location

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, etablierten Wohngegend von Geretsried, die durch viel Grün und eine überwiegend wohnliche Bebauung geprägt ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Distanz und sind bequem erreichbar. Das nahegelegene Stadtzentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und vielfältigen Dienstleistungsangeboten rundet die sehr gute Infrastruktur ab.

Geretsried überzeugt zudem durch ein abwechslungsreiches Freizeit- und Sportangebot. Neben Sportvereinen, Fitnessstudios sowie Schwimm- und Eissportmöglichkeiten laden zahlreiche Rad- und Spazierwege in der umliegenden Natur und entlang der Isar zur aktiven Erholung ein.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, wodurch die Lage auch für Berufspendler attraktiv ist. Die Münchner Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 35 bis 40 Minuten erreichbar; zudem bestehen regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen in Richtung München und in die umliegenden Regionen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und hohem Freizeit- und Erholungswert.

**Property ID: 26289002 - 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 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 vorbehaltenlich 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: 26289002 - 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)