

Geretsried

Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und Potenzial zur individuellen Gestaltung

Property ID: 26289014



PURCHASE PRICE: 765.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 658 m²

Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

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

Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

At a glance

Property ID	26289014
Living Space	ca. 201 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	765.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	296.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



KI-basiertes Bild

Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus öffnet auf ca. 201 m² Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente, das sich individuell und nach eigenen Vorstellungen gestalten lässt. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 658 m² großen Grundstück in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend, umgeben von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Immobilie aus dem Baujahr 1960 befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2007 modernisiert, ideal für Käufer mit kreativen Ideen und dem Wunsch, eine Immobilie nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet das Haus viel Platz für Familien aller Größen sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereiche. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Bereits von außen beeindruckt das Gebäude durch eine klassische Satteldacharchitektur und einen gepflegten Vorgarten mit Einfriedung. Von der Straßenseite führt eine Zufahrt zu einem freistehenden Nebengebäude, das als Garage oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Die Einfahrt bietet zusätzlich gepflasterte Stellplätze für mehrere Fahrzeuge.

Im Erdgeschoss befinden sich laut Grundriss ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 37 m², ein separates Esszimmer, die Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC und das Badezimmer. Das Wohnzimmer bietet dank großer Fensterflächen auf der Hausvorderseite einen angenehmen Tageslichteinfall und einen Ausblick in den Vorgarten. Der Grundriss vermittelt einen offenen, zugleich aber klar strukturierten Wohnbereich mit direktem Zugang zur teilweise überdachten Terrasse und zum großzügigen Garten.

Die Küche ist mit funktionalen Einbaumöbeln im Stil der 1970er Jahre ausgestattet, wie auf den Bildern ersichtlich. Die Gestaltung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für eine zeitgemäße Erneuerung nach eigenen Vorstellungen.

Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss ist mit ca. 15 m² großzügig bemessen und eignet sich ideal als Elternschlafzimmer oder Gästezimmer. Im oberen Geschoss befinden sich nach Grundriss drei weitere Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Das größte Schlafzimmer verfügt über ca. 36 m² und lässt sich flexibel als Schlaf- oder Wohnraum nutzen. Von hier aus gelangt man auf einen Balkon mit Blick in den Garten.

Der Gartenbereich punktet mit viel Grünfläche, vereinzelt Sträuchern, einem Gartenhaus sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Spiel oder Gartenbau. Das

Grundstück ist vollständig umzäunt und bietet durch die Anordnung der Gebäude verschiedene Ruhe- und Aufenthaltsbereiche.

Modernisierungspotenzial ist in vielen Bereichen vorhanden; sowohl Innenräume als auch Außenanlagen bieten Raum für kreative und individuelle Gestaltung. Diese Immobilie ist eine ideale Basis für alle, die ein Projekt zur Eigengestaltung suchen und Wert auf einen großzügigen Grundriss und ein weitläufiges Grundstück legen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort vom Potenzial dieser Immobilie und verwandeln Sie dieses Haus in Ihr neues Zuhause!

Property ID: 26289014 - 82538 Geretsried

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Geretsrieder Stadtteil Gartenberg, einem gewachsenen Wohngebiet mit hohem Grünanteil und einer angenehmen, familienfreundlichen Wohnatmosphäre. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die unmittelbare Nähe zum Isardamm und den weitläufigen Isarauen verleiht diesem Standort einen besonderen Charakter. Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten beginnen hier praktisch vor der Haustür.

Geretsried verbindet die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Lage im südlichen Münchner Umland. Kindergärten sowie sämtliche Schulformen, von der Grundschule bis zum Gymnasium befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung wie das Hallenbad Geretsried, verschiedene Sportanlagen und zahlreiche Vereinsangebote. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs ergänzen die gute Infrastruktur und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Lage bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Neben den Isarauen laden die nahegelegenen Seen des bayerischen Oberlands sowie die Voralpen zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig besteht über die Bundesstraße B11 eine gute Anbindung nach Wolfratshausen, Bad Tölz und München. Busverbindungen schaffen den Anschluss an den S-Bahnhof Wolfratshausen; mit der geplanten Verlängerung der S-Bahn-Linie S7 bis Geretsried wird der öffentliche Nahverkehr künftig weiter gestärkt.

Gartenberg verbindet ruhiges Wohnen mit einer funktionierenden Infrastruktur und einem direkten Zugang zur Natur. Eine Wohnlage, die insbesondere von Familien, Paaren und Eigennutzern geschätzt wird.

Property ID: 26289014 - 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: 26289014 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com