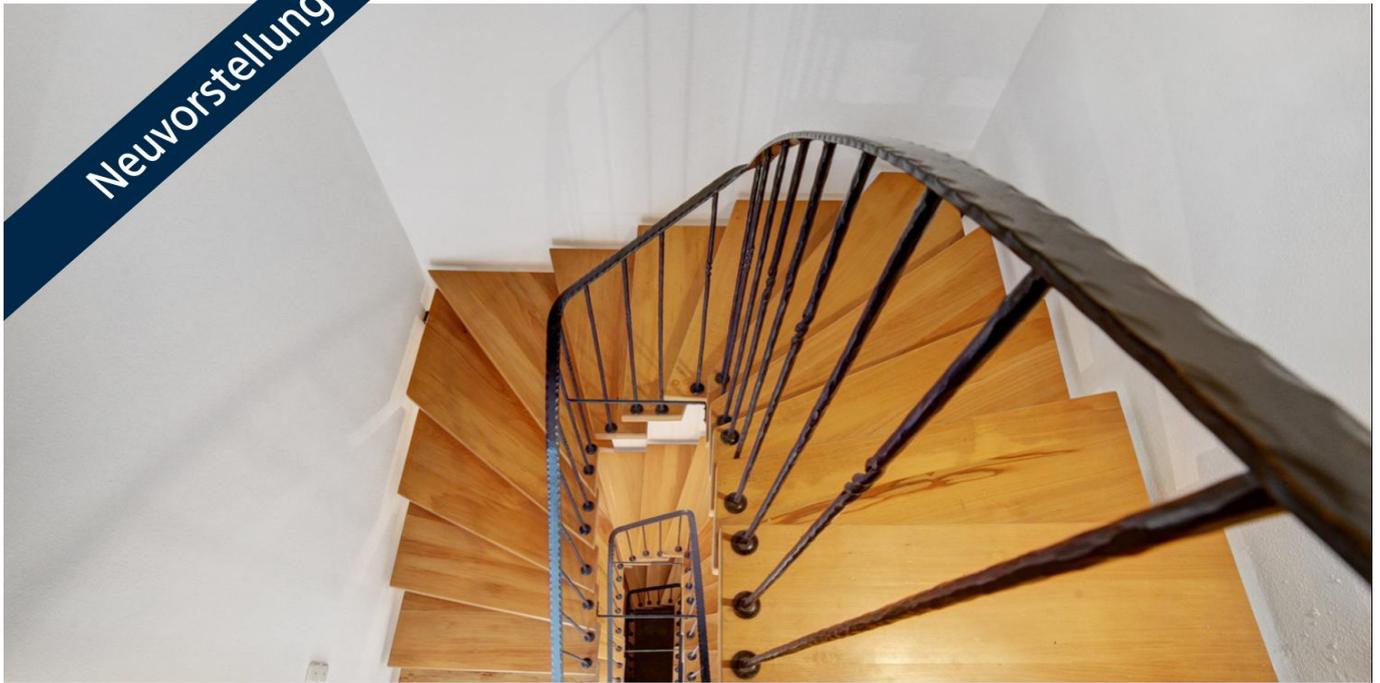


Geretsried – Geretsried

# Gemütliches Reihenhaus in zentraler Lage in Geretsried

CODE DU BIEN: 24289003

Neuvorstellung



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

PRIX D'ACHAT: 665.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 150 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24289003
Surface habitable	ca. 126 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	665.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	144.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Plans d'étage



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried**

## Une première impression

Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 150 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1984 erbaut und zwischen 2000 und 2006 modernisiert. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen geräumigen Eingangsbereich. Die Garderobe bietet viel Platz und Ihre Gäste finden ein WC auf dieser Ebene. Das Familienleben spielt sich oft in der Küche ab, welche großzügig ist. Diese ist zudem mit gut gewählten Arbeitsflächen und viel Stauraum ausgestattet. Sie erwartet ein offener Wohn- Essbereich. Aufgrund der Größe haben Sie unzählige Möglichkeiten, Ihre Einrichtung zu gestalten. Am Kamin können Sie den Abend ausklingen lassen. Zudem können Sie direkt in den nach Süd/Westen ausgerichteten Garten mit Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine schöne Wendeltreppe führt in das Obergeschoss, wo sich ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befindet. Sie haben ein großes Zimmer, welches von den Eigentümern als Schlafzimmer genutzt wurde. Die Eigentümer haben 2 Zimmer zusammengelegt und so einen großzügigen Raum geschaffen. Dieser Raum knüpft an den schönen Balkon an, sodass Sie vom Schlafzimmer aus ins Freie gelangen können. Das dritte Zimmer des Obergeschosses bietet sich beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer an. Gehen Sie über die Wendeltreppe ein weiteres Stockwerk nach oben ins Dachgeschoss, finden Sie einen großzügigen Raum. Durch die natürliche Helligkeit dieses Raumes bieten sich viele Möglichkeiten in der Verwendung. Die klassische Funktion eines Dachbodens geht jedoch nicht verloren, da das Dachgeschoss über einen abgetrennten Stauraum verfügt. Die Böden im 1. Stock und im Dachgeschoss wurden entfernt, sodass Sie als neuer Eigentümer frei in der Gestaltung sind. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die genügend Platz für sich und ihre Liebsten sucht. Die Möglichkeit, das Haus individuell zu gestalten und zu renovieren, sowie die gute Raumaufteilung und der gemütliche Garten machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen." Eine abgesperrte Garage und zwei Gemeinschaftsstellplätze runden die Immobilie ab.

**CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried**

## Tout sur l'emplacement

An der Isar gelegen, umgeben von Wäldern und Seen, die Alpen vor der Haustür und München in Sichtweite, bietet diese begehrte Region, in der das Reihenmittelhaus liegt, zahlreiche und vielfältige Möglichkeiten – für Bewohner, Unternehmen und Besucher. Die Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern liegt zwischen den Flüssen Loisach und Isar und ist zudem ein Teil der Metropolregion München. Sie gehört zu den modernsten Orten im Isartal. In naher Umgebung zum ruhig gelegenen Haus gibt es neben vielfältigen gastronomischen Angeboten auch sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch die Infrastruktur im medizinischen Bereich, wie Apotheken oder Ärzte, ist ausgezeichnet. Zahlreiche Kindertagesstätten, weiterführende Schulen, Grundschulen oder Gymnasien, sowie eine überregional bekannte Waldorfschule runden das Bildungsangebot ab. Die Nähe zu den Bergen, die verschiedensten Naherholungsgebiete sowie der verlockende Starnberger See machen das Leben, Wohnen und Arbeiten hier so attraktiv. Zudem ist die Region gut angebunden in jede Richtung - die Autobahn A95 gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in die Berge, zum Beispiel nach Garmisch-Partenkirchen in 45 Min und in die Großstadt München in 30 Min. Knapp 40 Minuten dauert es ab Wolfratshausen mit der S-Bahn. Die S-Bahn erreichen Sie auch bestens öffentlich. Hierzu ist die nächst gelegene Bushaltestelle gerade mal zwei Minuten von Ihrem Zuhause entfernt.

**CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 144.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 24289003 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Arrondissement de Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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