

Geretsried

# Ein Platz zum Wohlfühlen – Dachgeschosswohnung in grüner Randlage

CODE DU BIEN: 26289002



PRIX D'ACHAT: 292.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 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: 26289002 - 82538 Geretsried**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26289002</b>
Surface habitable	<b>ca. 79 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1970</b>
Place de stationnement	<b>1 x Parking souterrain</b>

Prix d'achat	<b>292.000 EUR</b>
Type	<b>Attique</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>1994</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 13 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2028	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## La propriété





VP VON POLL  
FINANCE

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RÜND 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.

BANKEN UNTERSTÜTZT Ihre Klänge

**AKTUELLE ZINSEN**

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,70% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung 3,63% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektive Jahreszins
5 Jahre	3,56% p.a.	3,66% p.a.
10 Jahre	3,63% p.a.	3,70% p.a.
30 Jahre	4,22% p.a.	4,32% p.a.

Stand per 02.06.2025

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried

## Plans d'étage



Figurplan, nicht maßstablich

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: 26289002 - 82538 Geretsried**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried**

## Plus d'informations

**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 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.

**CODE DU BIEN: 26289002 - 82538 Geretsried**

## Contact

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

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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