

Geretsried

# Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und Potenzial zur individuellen Gestaltung

CODE DU BIEN: 26289014



PRIX D'ACHAT: 765.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 658 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

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

**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26289014</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 201 m²</b>                    |
| <b>Type de toiture</b>        | <b>à deux versants</b>               |
| <b>Pièces</b>                 | <b>6.5</b>                           |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>4</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>2</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1960</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x surface libre, 1 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>765.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2007</b>                                                                      |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>A rénover</b>                                                                 |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 31.07.2036           |
| Source d'alimentation                            | Gaz                  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 296.70 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1960                   |



**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

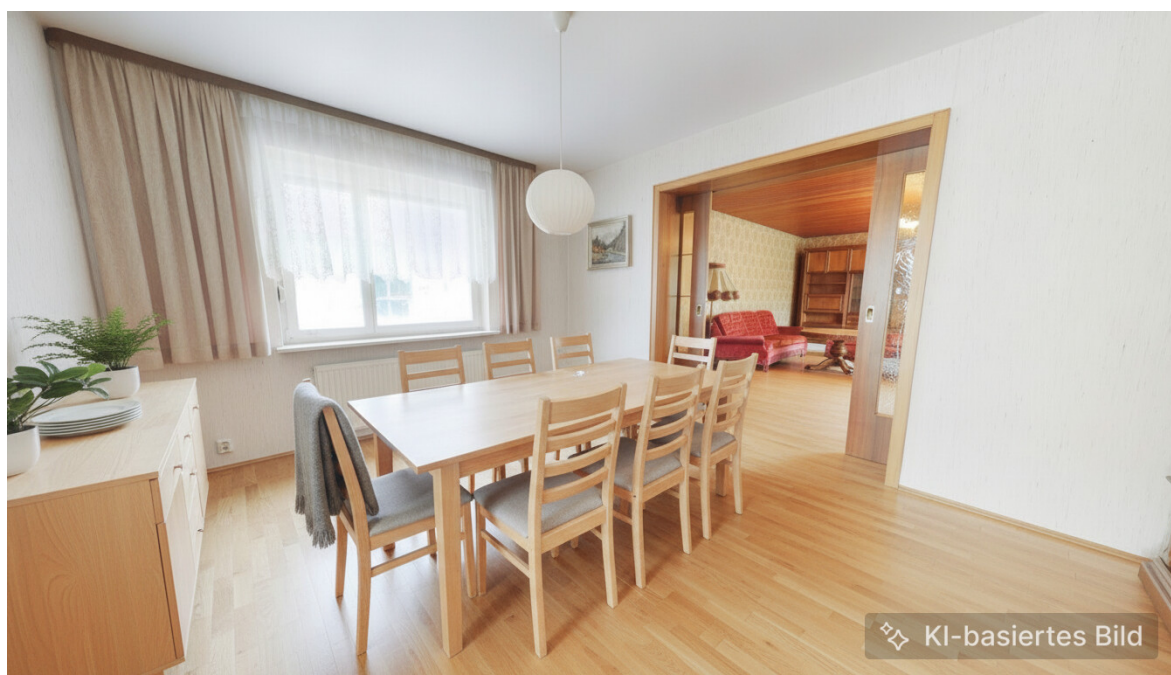
## La propriété





CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried

## La propriété





CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried

## La propriété





CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## La propriété





CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus öffnet auf ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente, das sich individuell und nach eigenen Vorstellungen gestalten lässt. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 658 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!**

**CODE DU BIEN: 26289014 - 82538 Geretsried**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 26289014 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 26289014 - 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)**