

Geretsried

Einfamilienh./Altbestand auf großem Grundstück mit Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage/Geretsried

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 825.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 111 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 833 m²

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1 - 82538 Geretsried

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1 - 82538 Geretsried

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25289024_1
Επιφάνεια	ca. 111 m ²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	4
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	1960
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	825.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1 - 82538 Geretsried

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	344.60 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.05.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1960

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1 - 82538 Geretsried

Το ακίνητο





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.

[Finanzieren Sie hier](#)

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 100.000 €

3,58% p.a.

effektiver Jahreszins: 18-Jahres-Laufzeitbindung
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 04.05.2026

www.von-poll-finance.com

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1 - 82538 Geretsried

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Geretsried und bietet auf rund 111 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von etwa 833 m² vielfältiges Entwicklungspotenzial. Die Immobilie ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert eine umfassende Modernisierung – eine ideale Gelegenheit für Handwerker, kreative Köpfe oder Bauherren, die ein eigenes Wohnprojekt verwirklichen möchten.

Der klassische Grundriss erstreckt sich über zwei Etagen:

Im Erdgeschoss befindet sich ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Vorgarten, eine separat gelegene, kompakte Küche sowie ein weiteres Zimmer, das als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu einem Balkon in Südost-Ausrichtung. Ein älteres Badezimmer mit Badewanne komplettiert das Geschoss.

Im Untergeschoss stehen zwei weitere Räume zur Verfügung – ein Heizungs- und Wäschekeller sowie eine kleine Stube mit Kamin, die sich als Hobbyraum oder Abstellfläche eignet.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand, Swimmingpool und einem Nebengebäude bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, ob zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder als Grundlage für einen möglichen Neubau.

Die Bausubstanz ist solide, doch Haus und Ausstattung entsprechen nicht mehr

heutigen Standards. Eine Kernsanierung ist erforderlich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entfalten. Alternativ bietet das weitläufige Grundstück beste Voraussetzungen für einen Neubau in attraktiver Lage.

ACHTUNG! Die angegebene Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden, bemaßten Original-Grundrisse ermittelt. Eine separate Wohnflächenaufstellung liegt nicht vor. Die tatsächlichen Werte können daher abweichen. VON POLL IMMOBILIEN übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Flächenangaben. Die Angaben dienen ausschließlich der ersten Orientierung und ersetzen keine verbindliche Flächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Dieses Objekt vereint Ruhe, Platz und Gestaltungsspielraum, ideal für alle, die bereit sind, Zeit und Ideen in ein Sanierungsprojekt zu investieren oder ihren Neubutraum in einer gewachsenen Umgebung zu realisieren.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1 - 82538 Geretsried

Όλα για την τοποθεσία

Geretsried ist die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Gartenberg – einem gewachsenen Wohngebiet mit ruhigen Straßen und einem angenehmen Wohnumfeld, ideal für Familien und Paare, die Wert auf Lebensqualität legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem mit dem Fahrrad oder in kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreichbar. Auch die ärztliche Versorgung ist vor Ort gut abgedeckt.

Für Familien stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in Geretsried zur Verfügung. Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig – ob Fußball, Eishockey, Tennis oder Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Joggen oder Spaziergänge im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bringt Sie direkt zur S-Bahn-Station in Wolfratshausen (Linie S7), von wo aus Sie eine Verbindung nach München haben. Mit dem Auto erreichen Sie zudem schnell die Autobahn A95 in Richtung München und Garmisch-Partenkirchen.

Geretsried-Gartenberg bietet somit eine gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer verlässlichen Anbindung an die Region – ein Standort mit hoher Lebensqualität.

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1 - 82538 Geretsried

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25289024_1 - 82538 Geretsried

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com