

Geretsried

# Reihenmittelhaus mit genehmigtem Dachgeschoss – ca. 60 m<sup>2</sup> Potenzial noch zu aktivieren in Geretsried

VP azonosító: 26289007



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 321 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Áttekintés

VP azonosító	26289007
Hasznos lakótér	ca. 182 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2007
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	188.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.05.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



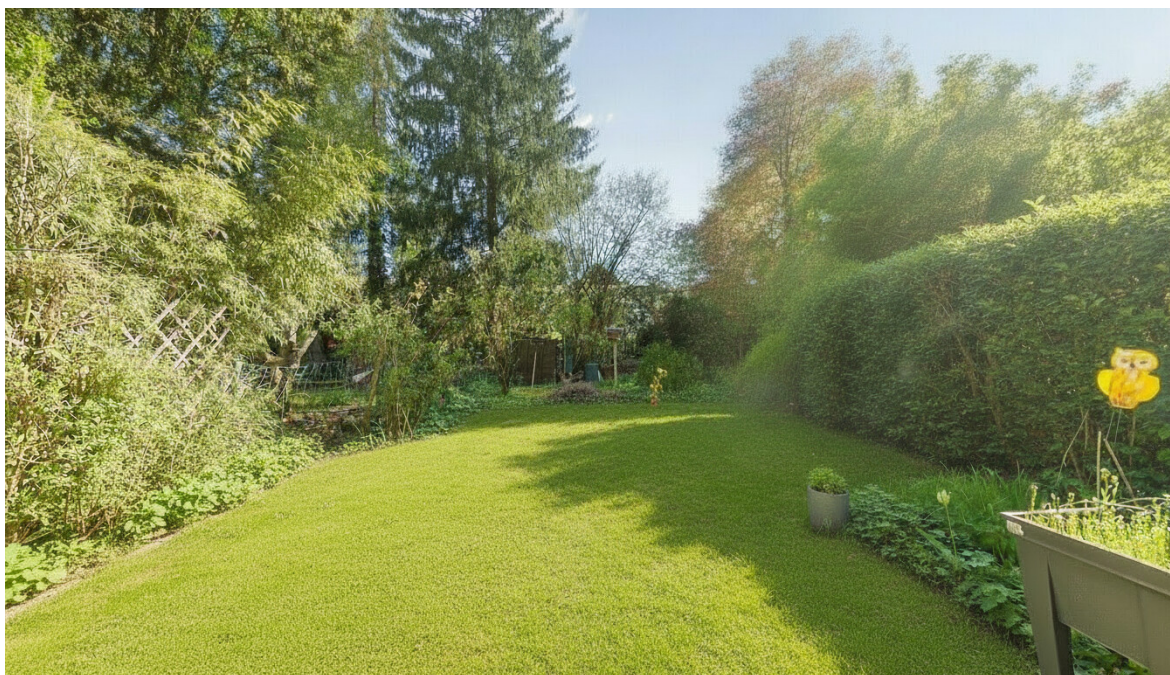
VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



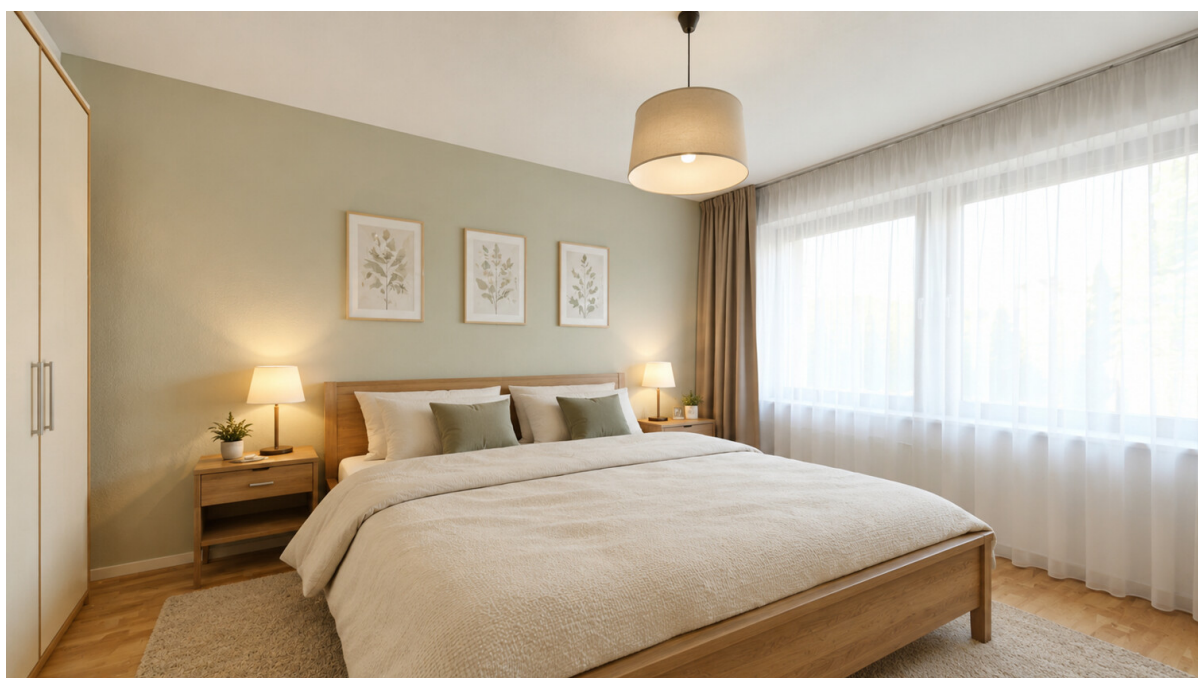
VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



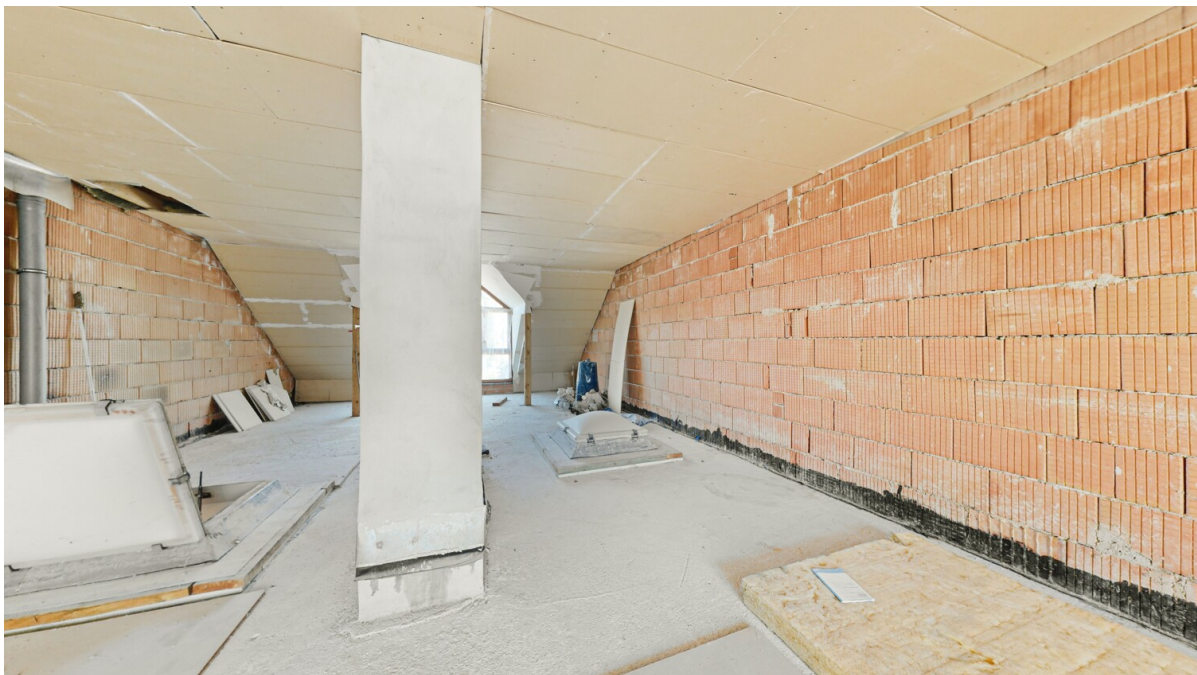
VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



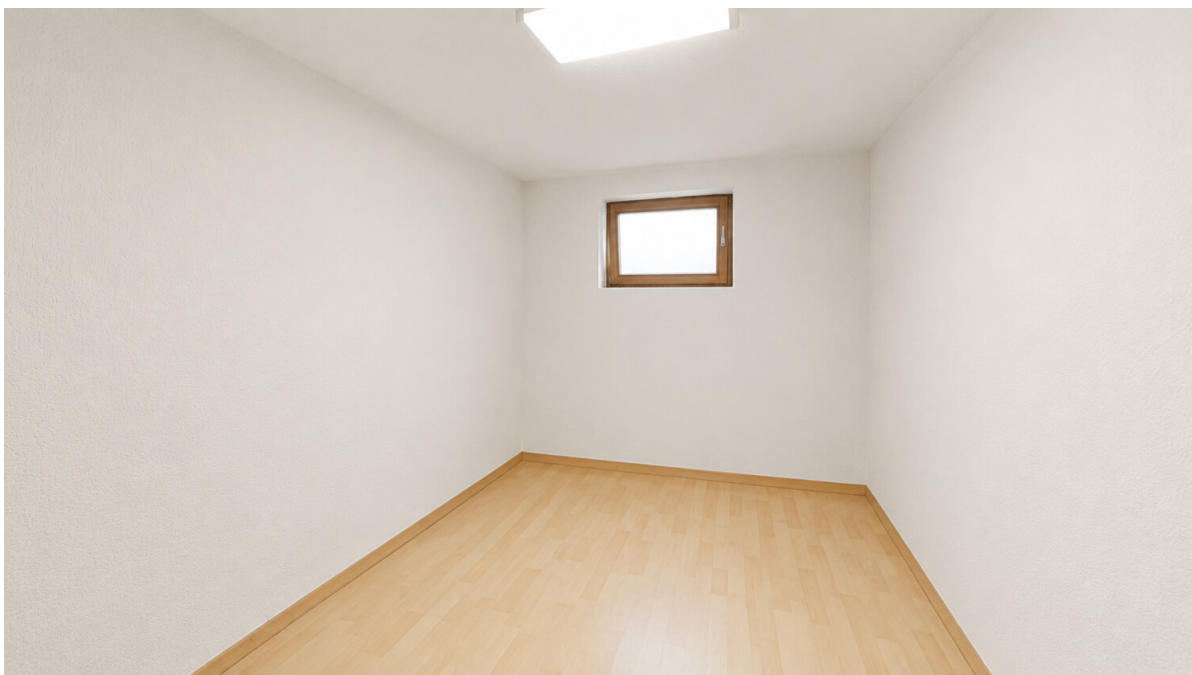
VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Az ingatlan







**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

### WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 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.


Blauen effizienten Energie-Klassen

Green-Portfolio

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 300.000 €

3,58% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

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

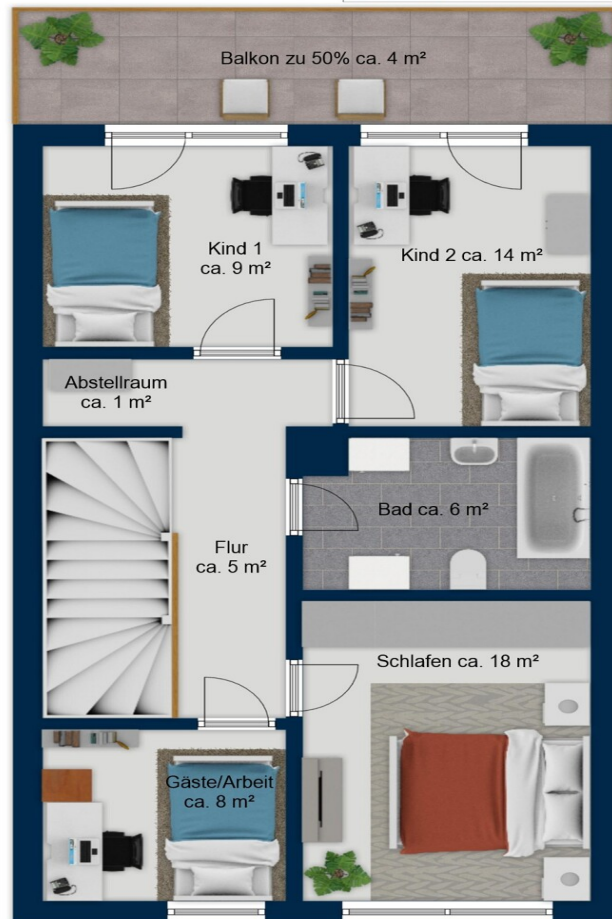
VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried

## Alaprajzok



#Projektplan, nicht maßstäblich

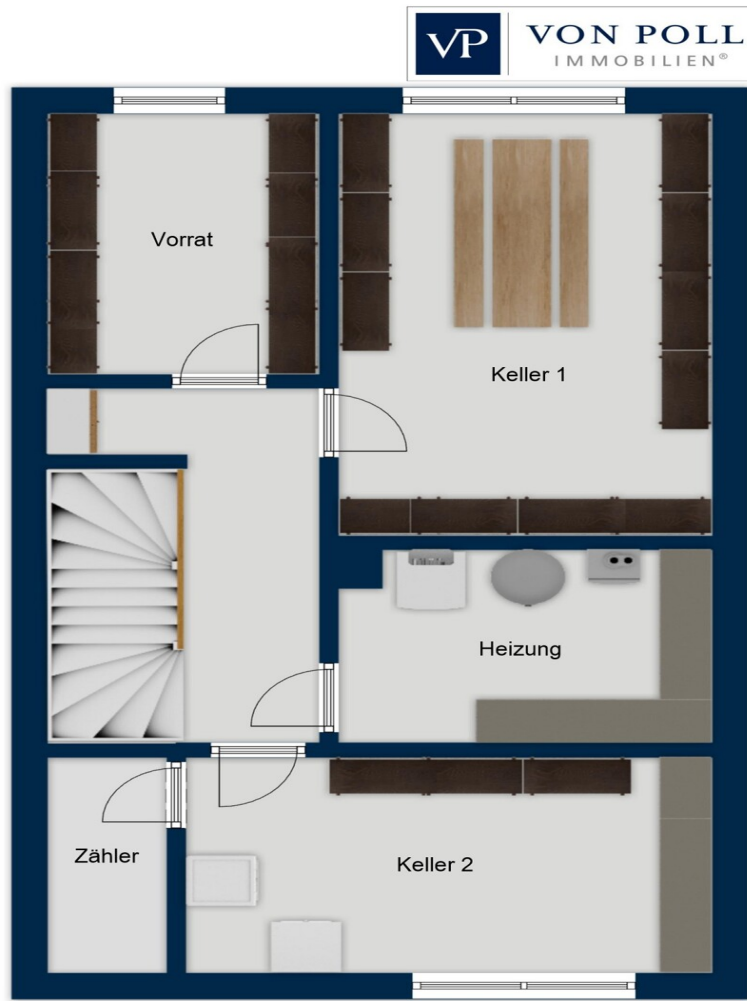




© Projektplan, nicht maßstablich



© 2014 VonPoll Immobilien



Skizzenplan, nicht maßstablich

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried**

## Az elso benyomás

Dieses Reihennittelhaus aus dem Jahr 1980 befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage von Geretsried und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur, eine solide Substanz sowie ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

Im Erdgeschoss sorgt ein Split-Level-Bereich für eine interessante Raumgestaltung und schafft eine natürliche Zonierung: Eingangsbereich, Küche und Essbereich befinden sich auf einer Ebene, während das eigentliche Wohnzimmer, leicht abgesenkt, eine eigene, klar abgegrenzte Wohnatmosphäre erhält. Der Wohnbereich im Erdgeschoss bietet zudem Zugang zu einer Terrasse, die einen direkten Übergang in den Garten schafft. Im Obergeschoss ergänzt ein Balkon das Außenangebot des Hauses.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die Aufteilung über Erd- und Obergeschoss bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien sowie für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte.

Das Reihennhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand, zudem wurde die Heizungsanlage im Jahr 2007 vollständig erneuert. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für ein angenehmes Wohnklima.

Besonders hervorzuheben ist das im Zuge einer Aufstockung neu geschaffene Dachgeschoss. Durch die Umwandlung des ursprünglichen Flachdachs in ein Satteldach entstand hier ein großzügiger, durch Gauben optimal belichteter Bereich, der sich durch seine Helligkeit und Offenheit auszeichnet.

Das Dachgeschoss ist baurechtlich als Wohnraum genehmigt, eine Seltenheit, die erheblichen Mehrwert schafft. Die rund 60 m<sup>2</sup> sind bereits in der Gesamtwohnfläche berücksichtigt. Aktuell befindet sich dieser Raum noch im Rohzustand und ist damit frei gestaltbar.

Durch den Einbau einer Treppe lässt sich dieser Bereich mit überschaubarem Aufwand aktivieren. Schon im Zuge der Aufstockung im Jahr 1990 wurde der spätere Ausbau zu zwei Zimmern mit eigenem Bad vorausschauend berücksichtigt, sodass bereits die Grundlage für eine vollwertige, in sich geschlossene Etage geschaffen wurde. Eine Erweiterung, die den Wert der Immobilie langfristig spürbar steigert.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Untergeschoss mit vielseitig nutzbaren Flächen, etwa als Hobby-, Abstell- oder Hauswirtschaftsbereiche.

Das ca. 321 m<sup>2</sup> große Grundstück mit eigenem Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur

**Gestaltung des Außenbereichs und komplettiert das Gesamtbild der Immobilie.**

**Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes Wohnhaus mit besonderer Raumstruktur und einem Entwicklungspotenzial, das in dieser Form selten zu finden ist. Ideal für Käufer, die neben dem bestehenden Wohnraum auch die Möglichkeit zur Erweiterung aktiv in ihre Planung einbeziehen möchten.**

**Erleben Sie diese besondere Immobilie persönlich. Wir freuen uns auf Ihren Besichtigungstermin!**

**VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried**

## **Minden a helyszínról**

Geretsried, als größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, bietet eine gewachsene Infrastruktur und eine naturnahe Umgebung im südlichen Münchner Umland. Die Zugehörigkeit zur Metropolregion München sowie die kontinuierliche Entwicklung der vergangenen Jahre unterstreichen die Attraktivität des Standorts als Wohn- und Lebensmittelpunkt.

Die Nähe zur Isar und zu weitläufigen Grün- und Naherholungsgebieten prägt das Wohnumfeld ebenso wie die kurzen Wege innerhalb der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im direkten Umfeld der Immobilie und sind bequem zu Fuß erreichbar. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und weitere Versorgungsangebote liegen in fußläufiger Entfernung.

Auch das Bildungsangebot ist umfassend. Kindertagesstätten sowie alle Schulformen, von der Grundschule über die Realschule bis zum Gymnasium, befinden sich im näheren Umfeld und sind gut angebunden. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot sowie eine zuverlässige medizinische Versorgung mit Apotheken und Arztpraxen in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für Pendler nach München gut geeignet. Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A95 besteht eine zügige Anbindung in Richtung Landeshauptstadt. Der S-Bahn-Anschluss in Wolfratshausen (S7) ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Immobilie.

Insgesamt vereint die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Ideal für alle, die das Beste aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung suchen.

**VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26289007 - 82538 Geretsried**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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