

Geretsried

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Geretsried?Gartenberg

CODICE OGGETTO: 25289019

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 897.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25289019                             |
| Superficie netta    | ca. 147 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1990                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 897.000 EUR                                                                       |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda       | ca. 46 m <sup>2</sup>                                                             |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.07.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 151.20 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                                |

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

## Planimetrie



VON POLL  
IMMOBILIEN®









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort, an dem sich Familienleben, Rückzug und Wohlfühlmomente perfekt verbinden. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1990 bietet ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 354 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet von Geretsried/Gartenberg. Das Haus kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung mit liebevollen Details und einem Außenbereich, der echte Lebensqualität schenkt.

Nach dem Betreten der Diele erreichen Sie den hellen Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster freundlich und einladend wirkt. Ein stilvoller Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und schafft eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die offen gestaltete Küche schließt direkt an und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse – ein nahtloser Übergang ins Grüne, der den Wohnraum im Sommer förmlich erweitert. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Badezimmer mit WC und Dusche – praktisch für Gäste und den Alltag.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, ideal als Büro, Hobby- oder Rückzugsraum.

Im Keller stehen eine Abstellkammer, eine Speisekammer und eine Waschküche zur Verfügung. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen beheizten Hobbyraum, der sich perfekt für Fitness, Werkstatt oder kreative Projekte eignet.

Der Garten ist das Herzstück der Immobilie. Liebevoll angelegt und dennoch pflegeleicht, bietet er viel Raum zum Spielen, Entspannen und Genießen. Die überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und ein weiterer überdachter Bereich im Garten – derzeit mit einem Jacuzzi genutzt – eröffnet zusätzliche Möglichkeiten. Ein Gartenhäuschen sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Gesamtbild ab.

Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt vor dem Haus komplettieren dieses attraktive Angebot. Diese Doppelhaushälfte vereint großzügigen Raum, gemütliche Ausstattungsdetails und einen Garten mit echtem Wohlfühlfaktor – ideal für Familien, die in Geretsried/Gartenberg ihren ganz persönlichen Rückzugsort suchen.

**CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried**

## Tutto sulla posizione

Geretsried ist die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Gartenberg – ein gewachsenes 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.

**CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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