

Geretsried

# Geschmackvolle 2-Zimmerwohnung in naturnaher Lage

*Codice oggetto: 25289030*

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PREZZO D'ACQUISTO: 264.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

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

Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25289030
Superficie netta	ca. 56 m²
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 22500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	264.500 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	116.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.10.2028	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## La proprietà





Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## La proprietà





Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## La proprietà





Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## Planimetrie



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: 25289030 - 82538 Geretsried**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ansprechend gestalteten Mehrfamilienhaus in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Geretsried. Das im Jahr 1996 fertiggestellte Gebäude präsentiert sich in einem ordentlichen, nachhaltig gepflegten Zustand. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar und tragen zu einem komfortablen Alltag bei.

Mit einer Wohnfläche von rund 56 Quadratmetern bietet die Wohnung ein gut durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit und Funktionalität miteinander verbindet. Über die zentral gelegene Diele sind sämtliche Räume direkt zugänglich, wodurch eine klare Struktur und ein angenehmes Wohngefühl entstehen.

Der Wohnbereich bietet den passenden Rahmen für den Alltag und für entspannte Stunden zu Hause. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine gute Belichtung und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der Schnitt des Raumes ermöglicht sowohl eine gemütliche Wohnsituation als auch die harmonische Integration eines Essbereichs. Von hier aus besteht der Zugang zum Balkon, der den Wohnraum sinnvoll nach außen erweitert.

Angrenzend an den Wohnbereich ist die Küche angeordnet, die funktional gestaltet ist und mit zeitgemäßen Einbauten überzeugt. Ausreichend Arbeits- und Stauraum bieten gute Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch und fügen sich stimmig in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Ruhig an der Diele gelegen, bietet das Schlafzimmer Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Die Raumproportionen erlauben eine komfortable Nutzung und schaffen einen angenehmen Rückzugsbereich. Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die im Jahr 2016 erneuerte Heizungsanlage entspricht zeitgemäßen Anforderungen.

Ein eigener Kellerraum ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Auch das gemeinschaftliche Eigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand und unterstreicht den positiven Gesamteindruck der Immobilie.



Das Wohnumfeld ist von einer angenehmen Nachbarschaft und einer ruhigen Atmosphäre geprägt. Grünflächen, Freizeitangebote sowie medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Dank der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bestehen zügige Verbindungen innerhalb des Stadtgebiets sowie in umliegende Regionen.

Derzeit ist die Wohnung vermietet.

Diese Wohnung eignet sich als Kapitalanlage. Ebenso ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine gepflegte Immobilie in guter Lage mit ausgewogenem Wohnkomfort und funktionaler Raumaufteilung schätzen.

Das Angebot wird erweitert um einen Tiefgaragenstellplatz (22.500,00?€). Der Gesamtangebotspreis beträgt 287.000,00 € (Wohnung ?264.500,00 € zzgl. dem Tiefgaragenstellplatz zu 22.500,00 €).

Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im beliebten Geretsrieder Ortsteil Gartenberg, einem ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohngebiet am nördlichen Rand der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Typisch für diesen Teil Geretsrieds sind die verkehrsberuhigten Straßen, zahlreiche Bäume und kurze Wege zu Spiel- und Grünflächen – ideal für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen.

Geretsried selbst ist die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und bietet eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Drogerien sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Geretsrieder Stadtzentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Banken und Dienstleistern liegt ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt. Auch Kindergärten und Schulen – darunter Grund-, Mittel-, Realschule sowie Gymnasium – befinden sich in gut erreichbarer Nähe, was den Standort für Familien besonders attraktiv macht.

Freizeitmöglichkeiten gibt es in Geretsried in großer Vielfalt. Die Umgebung bietet ideale Bedingungen für aktive Erholung: ausgedehnte Spazierwege im Isartal, Jogging- und Fahrradstrecken entlang der Flusslandschaft sowie die Nähe zu Wäldern und Seen. Besonders beliebt ist die Isar, die nur wenige Minuten entfernt liegt und im Sommer zum Baden, Stand-up-Paddling oder einfach zum Entspannen einlädt. Hinzu kommen Sportanlagen, Vereine, ein Hallenbad, die Eissporthalle und verschiedenste kulturelle Angebote wie das örtliche Kulturzentrum oder Veranstaltungen der Stadt.

Trotz der naturnahen Lage ist die verkehrstechnische Anbindung sehr gut. Mit dem Auto gelangt man in rund 30–35 Minuten nach München, ebenso ist das nahe Wolfratshausen schnell erreichbar. Busverbindungen verbinden den Standort mit den wichtigsten Punkten innerhalb der Stadt sowie dem S-Bahnhof Wolfratshausen (S7 Richtung München).

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Sie verbindet Natur, Lebensqualität und Anbindung in idealer Weise – ein Wohnort, der sowohl für Familien als auch für Pendler und Outdoorbegeisterte überaus reizvoll ist.

Codice oggetto: 25289030 - 82538 Geretsried

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 116.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Codice oggetto: 25289030 - 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)