

Geretsried

# Ein Platz zum Wohlfühlen – Dachgeschosswohnung in grüner Randlage

*Codice oggetto: 26289002*



PREZZO D'ACQUISTO: 292.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

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

Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26289002
Superficie netta	ca. 79 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	292.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 13 m²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	129.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## La proprietà





Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## La proprietà





Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## La proprietà





Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## La proprietà





Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## La proprietà





Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## La proprietà



A smiling couple holding keys, with a woman in the foreground.

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.

BRUNNEN GEFÖHRT  
HANS KÖRNER

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettokreditvertragsbetrag  
von 300.000 €

**3,36% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung  
3,36% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,12% p.a.	3,21% p.a.
10 Jahre	3,30% p.a.	3,36% p.a.
30 Jahre	3,98% p.a.	4,07% p.a.

Stand per 02.02.2025

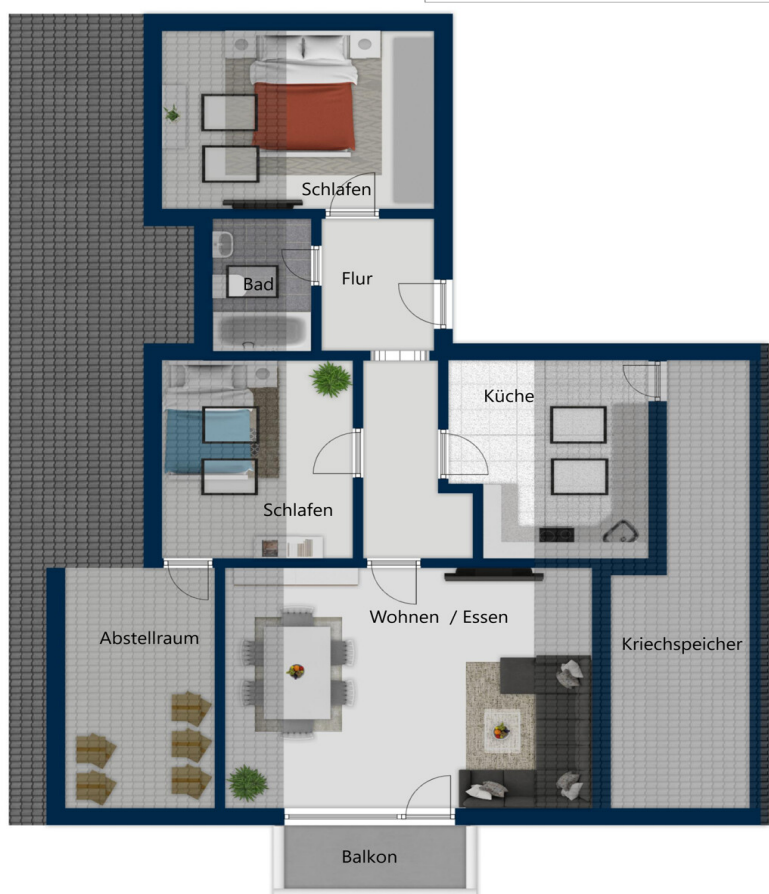
www.von-poll-finance.com

Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## Planimetrie



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Figurativ, nicht maßstablich

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: 26289002 - 82538 Geretsried**

## Una prima impressione

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage im beliebten Geretsrieder Stadtteil Gartenberg, ruhig am Ortsrand und in unmittelbarer Nähe zum Wald gelegen. Nur wenige Minuten entfernt lädt zudem die Isar mit ihren weitläufigen Uferwegen, Auenlandschaften und Naherholungsbereichen zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden in der Natur ein.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und gleichzeitig einer guten Erreichbarkeit der Infrastruktur.

Die Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss mit zwei Schlafzimmern, einer separaten Küche sowie einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Das Badezimmer ist funktional gestaltet. Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und eröffnet einen schönen Blick ins Grüne. Zwei praktische Abstellbereiche ergänzen das Platzangebot und sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Große Oberlichter durchfluten die Räume mit viel Tageslicht und verleihen der Dachgeschosswohnung eine helle, freundliche Atmosphäre. Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1970 und ist Teil einer ruhigen, überschaubaren Wohnanlage – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Wichtig zu wissen: Das aktuelle, seit 1.1.26 gültige Wohngeld für die Wohnung beträgt 590,- €. Das für den TG Stellplatz beträgt 31,- €. Das Wohngeld für die Wohnung setzt sich aus zwei Beträgen zusammen - dem sonst üblichen Wohngeld in Höhe von 357,- € und der Bildung einer höheren Rücklage in Höhe von 229,- €, weil eine Dachsanierung beschlossen ist.



**Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, etablierten Wohngegend von Geretsried, die durch viel Grün und eine überwiegend wohnliche Bebauung geprägt ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Distanz und sind bequem erreichbar. Das nahegelegene Stadtzentrum mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und vielfältigen Dienstleistungsangeboten rundet die sehr gute Infrastruktur ab.

Geretsried überzeugt zudem durch ein abwechslungsreiches Freizeit- und Sportangebot. Neben Sportvereinen, Fitnessstudios sowie Schwimm- und Eissportmöglichkeiten laden zahlreiche Rad- und Spazierwege in der umliegenden Natur und entlang der Isar zur aktiven Erholung ein.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, wodurch die Lage auch für Berufspendler attraktiv ist. Die Münchner Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 35 bis 40 Minuten erreichbar; zudem bestehen regelmäßige Bus- und Bahnverbindungen in Richtung München und in die umliegenden Regionen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und hohem Freizeit- und Erholungswert.

Codice oggetto: 26289002 - 82538 Geretsried

## Ulteriori informazioni

**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: 26289002 - 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)