

Geretsried / Gartenberg - Geretsried

# Wohnjuwel im Herzen von Geretsried

*Codice oggetto: 26289011\_VM*



**PREZZO D'AFFITTO: 2.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 120 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

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

Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26289011_VM
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'affitto	2.500 EUR
Costi aggiuntivi	150 EUR
Casa	Villa a schiera
Modernizzazione / Riquilificazione	2004
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>23.02.2036</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>196.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1980</b>

Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



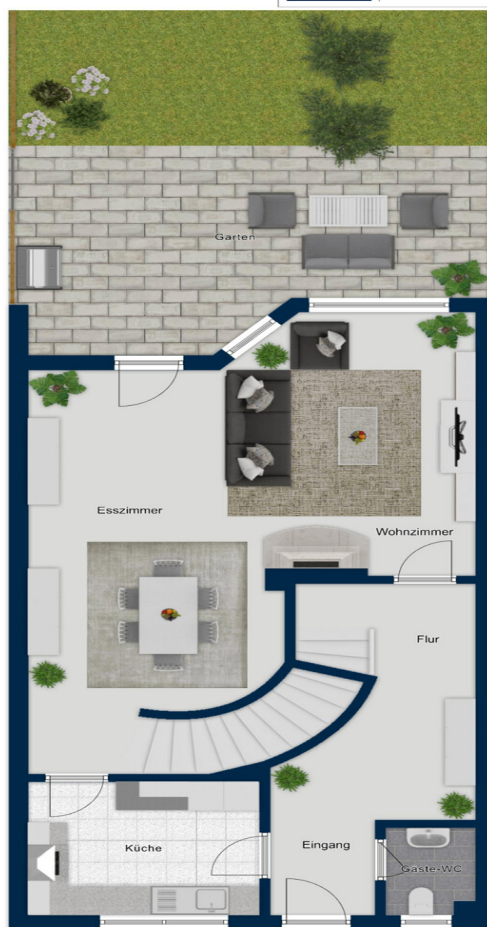
Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## La proprietà



Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried

## Planimetrie



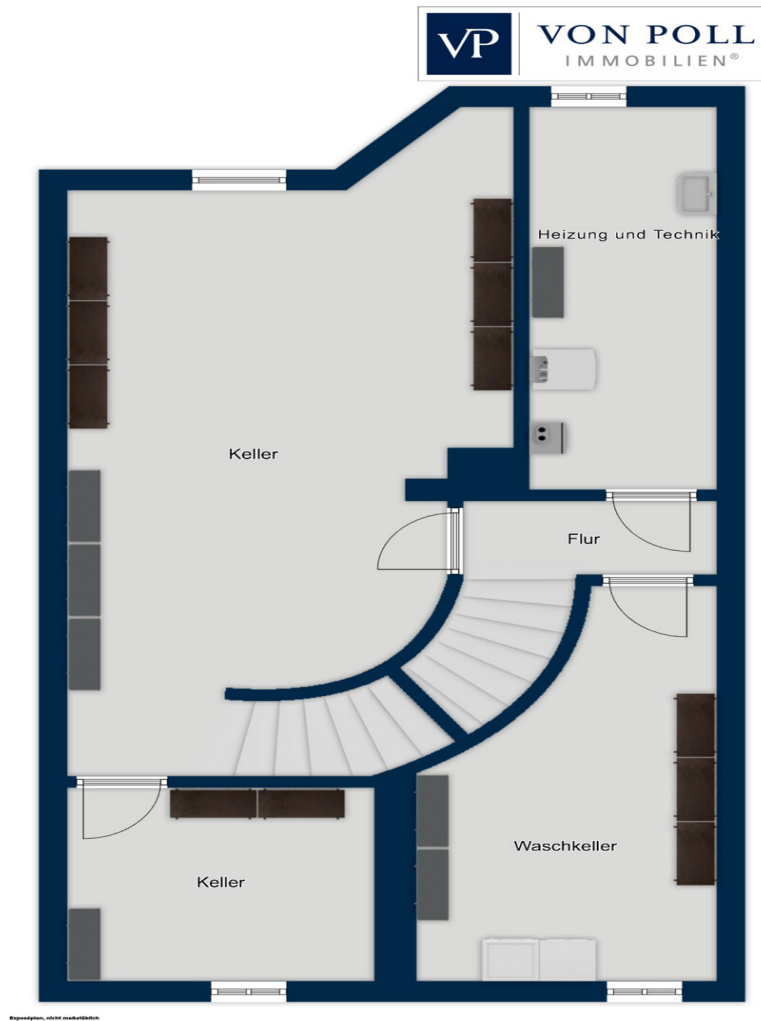
Flurplan, nicht maßstäblich



© 2014 Von Poll Immobilien



© 2014 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: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

## Una prima impressione

**Charmantes Stadtreihenhaus mit Garten, Terrasse und Garage in attraktiver Lage.**

**Dieses gepflegte und einladende Stadtreihenhaus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf.**

**Auf insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer verteilt sich eine Wohnfläche, die sowohl Rückzugsorte als auch großzügige Gemeinschaftsbereiche bietet. Das Herzstück des Hauses bildet das schöne Wohnzimmer mit dem wunderschönen Kachelofen, das durch seine angenehme Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und direkten Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bietet. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen – ob beim Frühstück in der Sonne oder beim gemütlichen Ausklang des Tages.**

**Die separate Küche ist mit einer ansprechenden und hochwertigen Einbauküche (EBK) ausgestattet sowie einer Marmorarbeitsplatte und bietet Platz zum Kochen und Genießen. Funktionalität und Komfort stehen hier im Vordergrund.**

**Das Haus verfügt zudem über ein großes Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Die weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und lassen sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen nutzen.**

**Ein besonderes Highlight ist der gepflegte und liebevoll eingebettete Garten mit Terrasse und zusätzlichem Gartenhäuschen. Hier lassen sich schöne Stunden im eigenen Idyll draußen verbringen.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage, die bequemes und sicheres Parken ermöglicht.**

**Auch im Keller ist das Platzangebot großzügig. Im großen Hobbyraum sind viele Nutzungsmöglichkeiten gegeben und es gibt außerdem zwei Kellerräume, die zusätzlich viel Staufläche bieten.**

**Fazit:**

**Ein rundum stimmiges Zuhause mit viel Platz, Charme und einem schönen Außenbereich – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch nicht auf Ruhe und Lebensqualität**

verzichten möchten.

**Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

## **Dettagli dei servizi**

**In der Nebenkostenvorauszahlung sind folgende Kosten enthalten:**

- \* Gebäudeversicherung**
- \* Heizungswartung**
- \* Kaminkehrer und Feuerstättenbescheid**
- \* Grundsteuer**
- \* Wasser- und Abwasser**

**Die Kosten für Gas und Strom tragen die Mieter selbst.**

**Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

## **Tutto sulla posizione**

**Leben in Geretsried bedeutet Leben im Isartal - da wo andere Urlaub machen.**

**Das Geretsrieder Zentrum umfasst den Bereich vom Rathaus über den Karl-Lederer-Platz bis hin zur Egerlandstraße. Hier wird gewohnt, gekauft, gearbeitet, gelebt - jetzt und in Zukunft. Genau dafür wurde das Zentrum in den vergangenen Jahren funktional und architektonisch erneuert und weiterentwickelt.**

**Im Fasanenweg leben Sie ruhig und ein wenig abgeschieden, haben aber alles fußläufig, was Sie brauchen.**

**Allgemein ist die Verkehrsanbindung sehr gut, ob zur Arbeit, in die Schule, zu den Ärzten, zu den Hobbys - alles ist gut und zeitnah erreichbar.**

**Codice oggetto: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - Geretsried**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26289011\_VM - 82538 Geretsried / Gartenberg - 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)**