

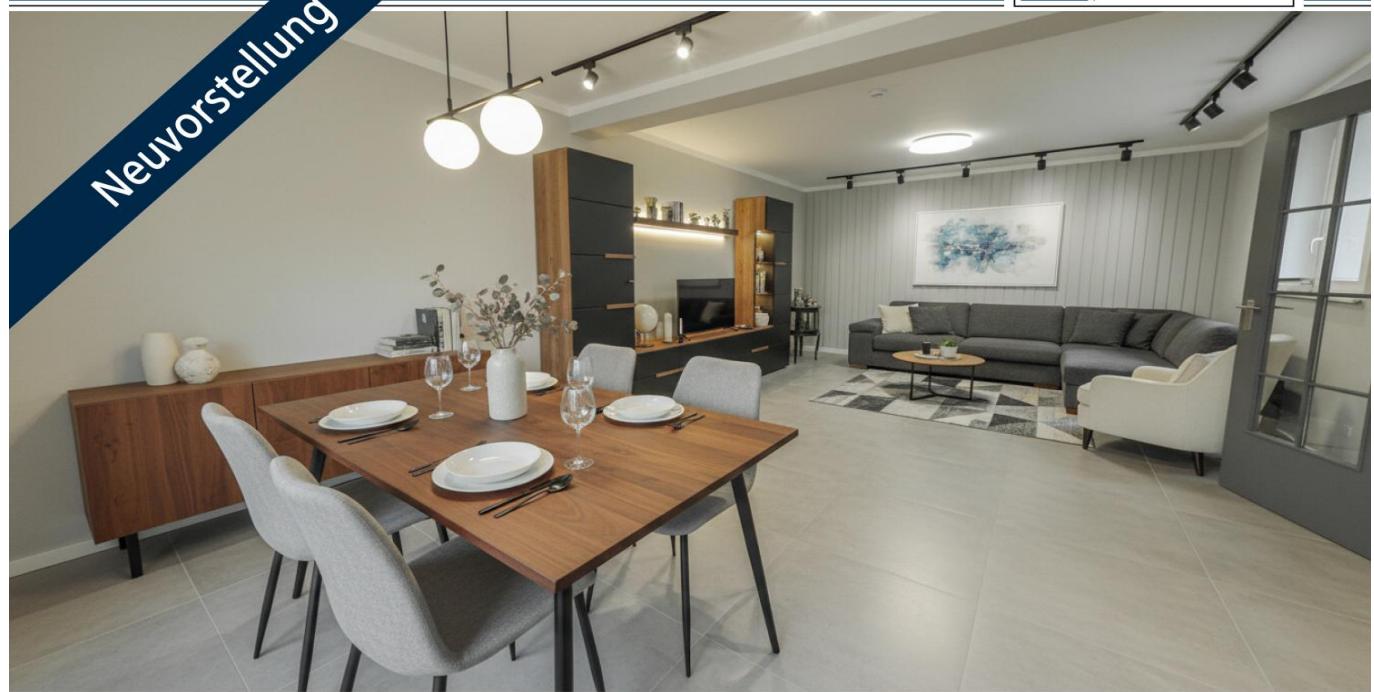
Geretsried

Geschmackvolle 2-Zimmerwohnung in naturnaher Lage

Número da propriedade: 25289030

Neuvorstellung

VP VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 264.500 EUR • ÁREA: ca. 56 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

Numa vista geral

Número da propriedade	25289030	Preço de compra	264.500 EUR
Área	ca. 56 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernização / Reciclagem	2016
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1996		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 22500 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	116.10 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	17.10.2028	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

O imóvel



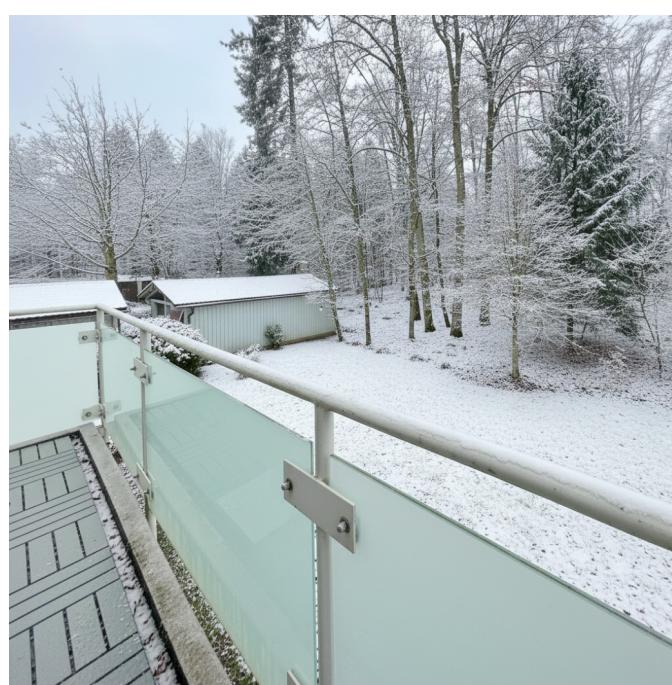
Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

Plantas dos pisos

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

Uma primeira impressão

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 €).

Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

Tudo sobre a localização

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 ausgebauten 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.

Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 116.10 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25289030 - 82538 Geretsried

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com