

Geretsried

# Einfamilienhaus/Altbestand auf großem Grundstück mit Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 25289024\_2*



**PREÇO DE COMPRA: 797.000 EUR • ÁREA: ca. 111 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 833 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25289024\_2 - 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: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## Numa vista geral

Número da propriedade	25289024_2	Preço de compra	797.000 EUR
Área	ca. 111 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	344.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.05.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

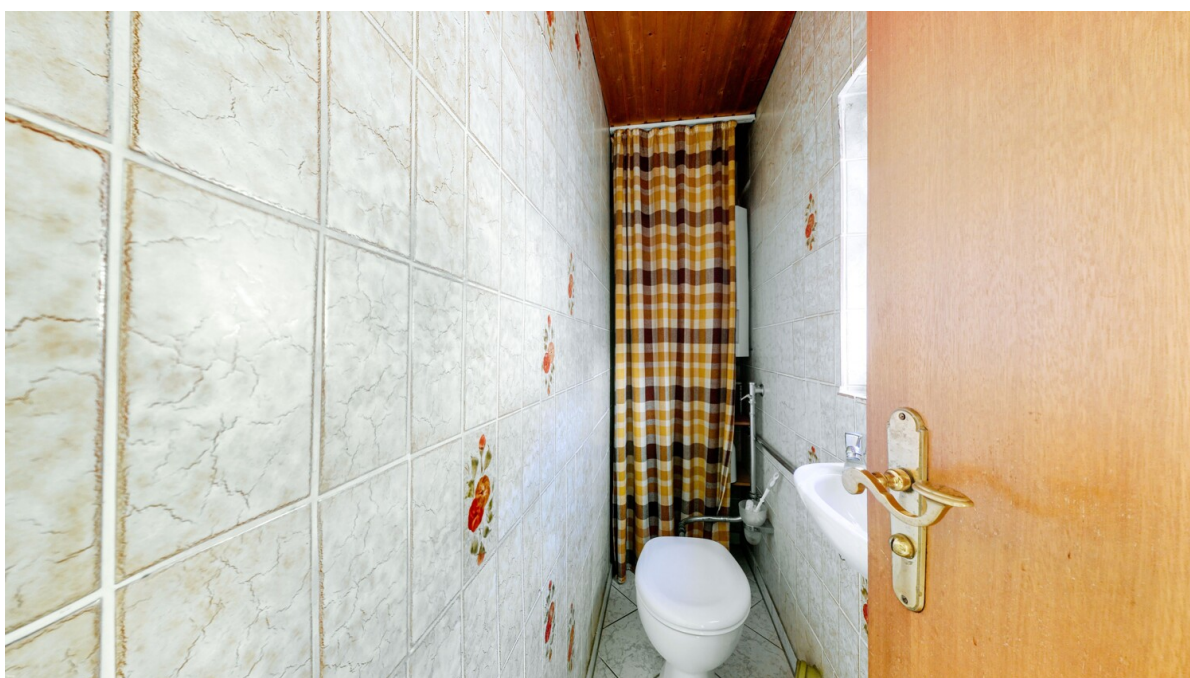
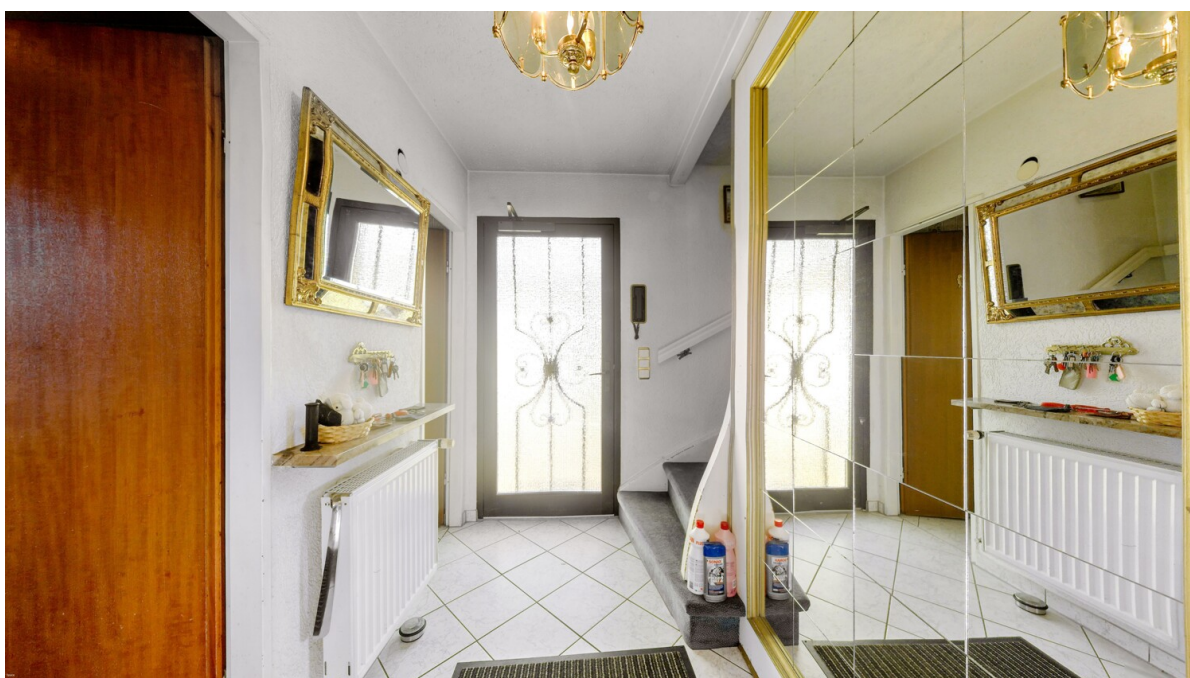
Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



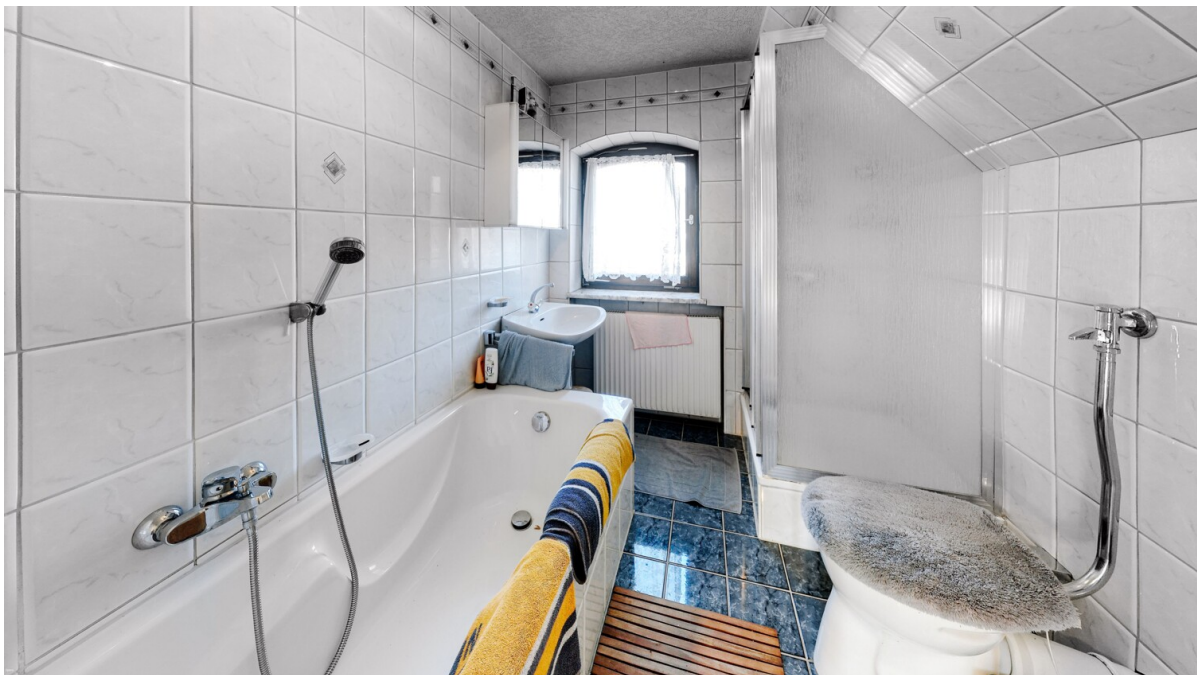
Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel



Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## O imóvel

VP VON POLL  
FINANCE



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.

Banking & Finance  
für Sie

AKTUELLE ZINSEN  
bei einem Nettokreditvertragsbetrag von 250.000 €

3,58% p.a.

effektiver Jahreszins: 18 Jahre Laufzeitbindung  
3,51% p.a. gebundener Sollzins

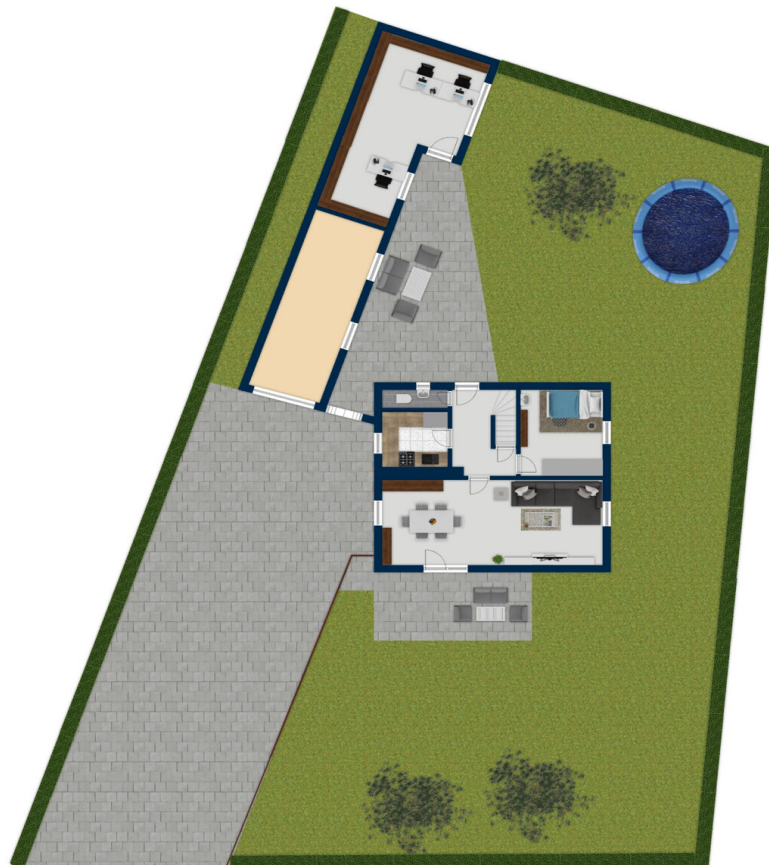
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,44% p.a.	3,54% p.a.
10 Jahre	3,51% p.a.	3,58% p.a.
30 Jahre	4,17% p.a.	4,27% p.a.

Stand per 04.05.2026

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

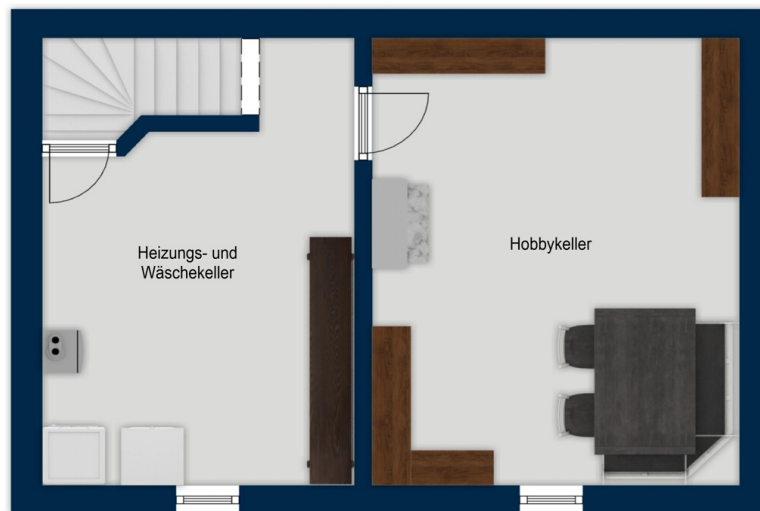
Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried

## Plantas dos pisos









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: 25289024\_2 - 82538 Geretsried**

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Geretsried und bietet auf rund 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von etwa 833 m<sup>2</sup> vielfältiges Entwicklungspotenzial. Die Immobilie ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand und erfordert eine umfassende Modernisierung – eine ideale Gelegenheit für Handwerker, kreative Köpfe oder Bauherren, die ein eigenes Wohnprojekt verwirklichen möchten.

Der klassische Grundriss erstreckt sich über zwei Etagen:

Im Erdgeschoss befindet sich ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Vorgarten, eine separat gelegene, kompakte Küche sowie ein weiteres Zimmer, das als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zu einem Balkon in Südost-Ausrichtung. Ein älteres Badezimmer mit Badewanne komplettiert das Geschoss.

Im Untergeschoss stehen zwei weitere Räume zur Verfügung – ein Heizungs- und Wäschekeller sowie eine kleine Stube mit Kamin, die sich als Hobbyraum oder Abstellfläche eignet.

Der großzügige Garten mit altem Baumbestand, Swimmingpool und einem Nebengebäude bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, ob zur Erholung, für Freizeitaktivitäten oder als Grundlage für einen möglichen Neubau.

Die Bausubstanz ist solide, doch Haus und Ausstattung entsprechen nicht mehr heutigen Standards. Eine Kernsanierung ist erforderlich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entfalten. Alternativ bietet das weitläufige Grundstück beste Voraussetzungen für einen Neubau in attraktiver Lage.

**ACHTUNG!** Die angegebene Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden, bemaßten Original-Grundrisse ermittelt. Eine separate Wohnflächenaufstellung liegt nicht vor. Die tatsächlichen Werte können daher abweichen. VON POLL IMMOBILIEN übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Flächenangaben. Die Angaben dienen ausschließlich der ersten Orientierung und ersetzen keine verbindliche Flächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Dieses Objekt vereint Ruhe, Platz und Gestaltungsspielraum, ideal für alle, die bereit sind, Zeit und Ideen in ein Sanierungsprojekt zu investieren oder ihren Neubutraum in einer

gewachsenen Umgebung zu realisieren.

**Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Objekt persönlich.**

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.**

**Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried**

## **Tudo sobre a localização**

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

**Número da propriedade: 25289024\_2 - 82538 Geretsried**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 25289024\_2 - 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)**

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

---

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