

Geretsried

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Geretsried?Gartenberg

CODICE OGGETTO: 25289019

Neuvorstellung

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 897.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m²

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

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

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25289019	Prezzo d'acquisto	897.000 EUR
Superficie netta	ca. 147 m²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 46 m²
Anno di costruzione	1990	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	151.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

La proprietà



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.



Rechner offenlegen
nach § 340a

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettokreditrahmenbetrag
von 250.000 €

3,67% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollamortisation
3,28% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

Stand per 01.09.2025

www.von-poll-finance.com

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

Planimetrie



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: 25289019 - 82538 Geretsried

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort, an dem sich Familienleben, Rückzug und Wohlfühlmomente perfekt verbinden. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1990 bietet ca. 147 m² Wohnfläche auf einem rund 354 m² großen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet von Geretsried/Gartenberg. Das Haus kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung mit liebevollen Details und einem Außenbereich, der echte Lebensqualität schenkt.

Nach dem Betreten der Diele erreichen Sie den hellen Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster freundlich und einladend wirkt. Ein stilvoller Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und schafft eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die offen gestaltete Küche schließt direkt an und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse – ein nahtloser Übergang ins Grüne, der den Wohnraum im Sommer förmlich erweitert. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Badezimmer mit WC und Dusche – praktisch für Gäste und den Alltag.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, ideal als Büro, Hobby- oder Rückzugsraum.

Im Keller stehen eine Abstellkammer, eine Speisekammer und eine Waschküche zur Verfügung. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen beheizten Hobbyraum, der sich perfekt für Fitness, Werkstatt oder kreative Projekte eignet.

Der Garten ist das Herzstück der Immobilie. Liebevoll angelegt und dennoch pflegeleicht, bietet er viel Raum zum Spielen, Entspannen und Genießen. Die überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und ein weiterer überdachter Bereich im Garten – derzeit mit einem Jacuzzi genutzt – eröffnet zusätzliche Möglichkeiten. Ein Gartenhäuschen sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Gesamtbild ab.

Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt vor dem Haus komplettieren dieses attraktive Angebot. Diese Doppelhaushälfte vereint großzügigen Raum, gemütliche Ausstattungsdetails und einen Garten mit echtem Wohlfühlfaktor – ideal für Familien, die in Geretsried/Gartenberg ihren ganz persönlichen Rückzugsort suchen.

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 25289019 - 82538 Geretsried

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25289019 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com