

Geretsried

Raumwunder: Reihenmittelhaus mit sechs Zimmern und ausbaufähigem Dachgeschoss

Objektnummer: 26289007



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 321 m²

Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick

Objektnummer	26289007
Wohnfläche	ca. 182 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	188.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



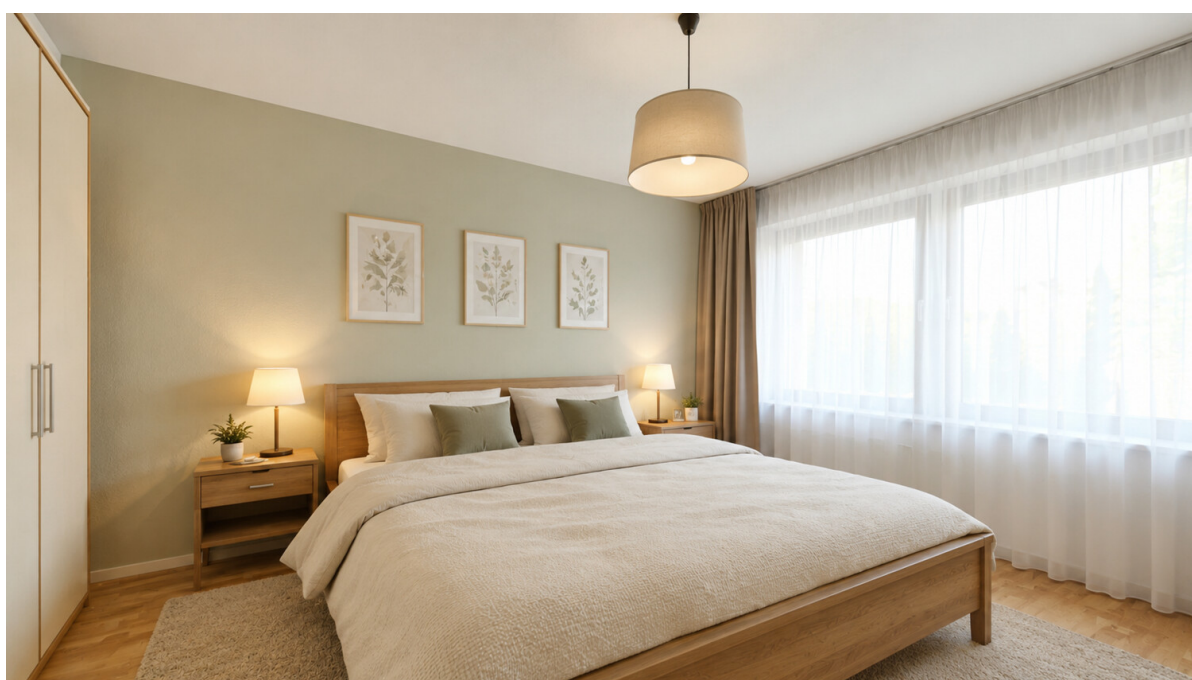
Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



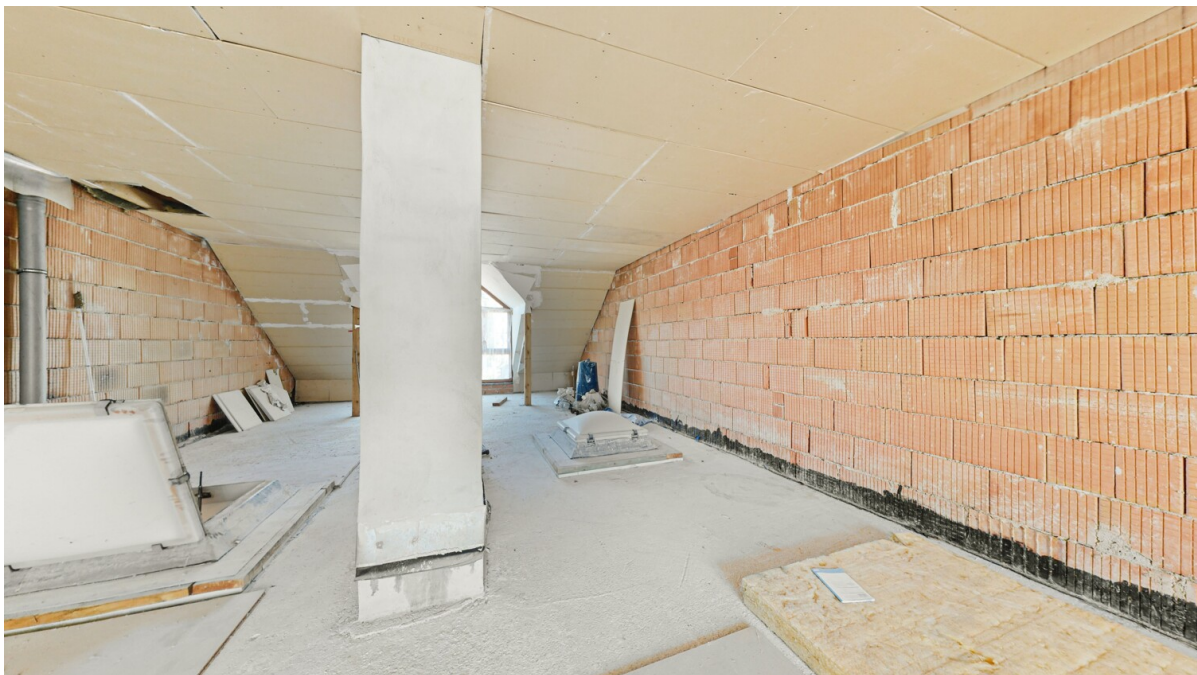
Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



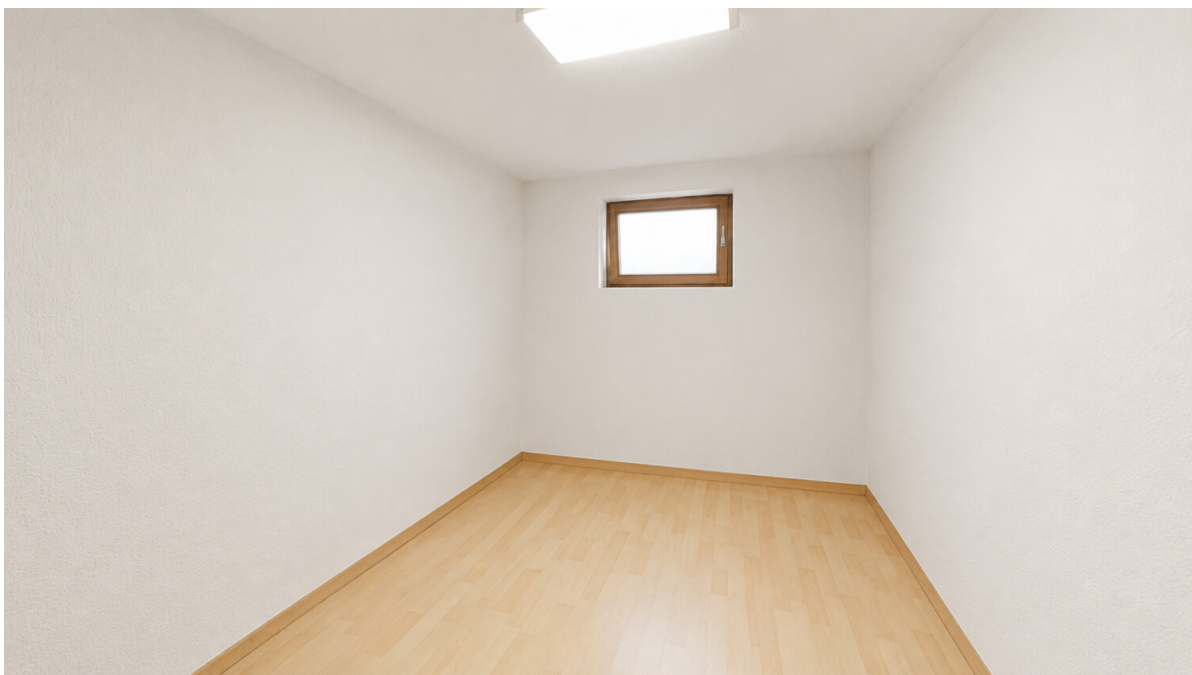
Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie



Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Die Immobilie







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.



AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 350.000 €

3,62% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinbindung
3,55% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,46% p.a.	3,56% p.a.
10 Jahre	3,55% p.a.	3,62% p.a.
30 Jahre	4,12% p.a.	4,21% p.a.

Stand per 01.07.2025

www.von-poll-finance.com

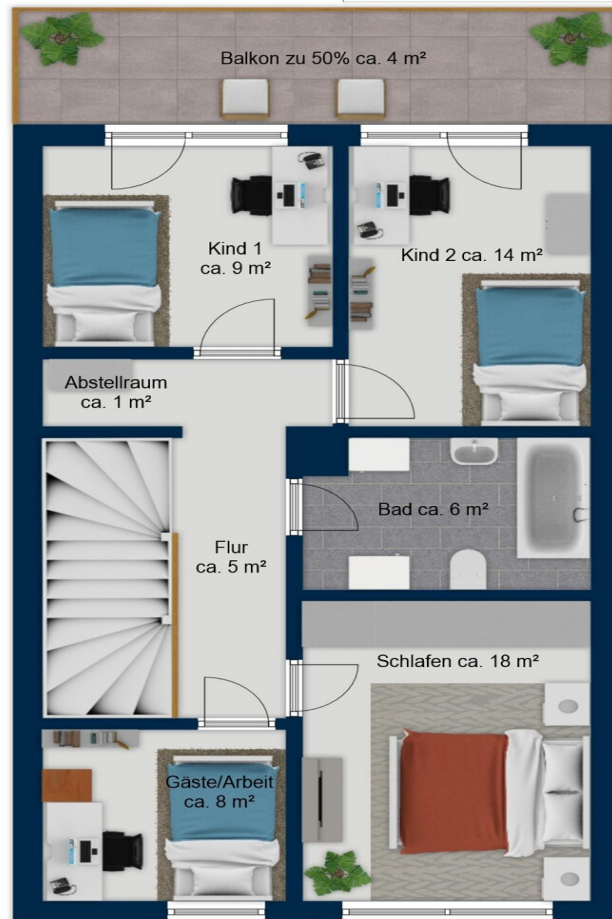
Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Grundrisse

VON POLL
IMMOBILIEN®

Wegweizerplan, nicht maßstabstreu





Kopierplan, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Ein erster Eindruck

Dieses Reihennittelhaus aus dem Jahr 1980 befindet sich in ruhiger und zugleich gut angebundener Lage von Geretsried. Es bietet eine familiengerechte Raumaufteilung, einen eigenen Garten sowie zusätzlichen Gestaltungsspielraum im bereits genehmigten Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seine interessante Split-Level-Architektur. Eingangsbereich, Küche und Essbereich liegen auf einer Ebene, während das leicht abgesenkte Wohnzimmer einen eigenständigen Wohnbereich schafft. Von hier aus führt der Zugang auf die Terrasse und weiter in den Garten. Im Obergeschoss ergänzt ein Balkon das Außenangebot.

Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Die Raumaufteilung über Erd- und Obergeschoss bietet gute Voraussetzungen für Familien mit mehreren Kindern sowie für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2007 erneuert. Eine Fußbodenheizung sorgt in den Wohnbereichen für angenehmen Komfort.

Ein besonderes Merkmal ist das im Zuge einer Aufstockung entstandene Dachgeschoss. Durch die Umwandlung des ursprünglichen Flachdachs in ein Satteldach wurde ein großzügiger Bereich geschaffen, der durch Gauben natürlich belichtet wird. Die rund 60 Quadratmeter sind bereits in der Gesamtwohnfläche berücksichtigt und baurechtlich als Wohnraum genehmigt.

Der Bereich befindet sich derzeit im Rohzustand und eröffnet damit Raum für eine individuelle Planung. Im Rahmen der Aufstockung im Jahr 1990 wurde ein späterer Ausbau zu zwei Zimmern mit Bad bereits vorgesehen. Für die Nutzung als zusätzliche Wohnebene sind unter anderem der Einbau einer Treppe sowie der Innenausbau erforderlich. Dadurch eignet sich das Dachgeschoss besonders für Käufer, die zusätzlichen Wohnraum nach ihren persönlichen Anforderungen gestalten möchten, beispielsweise als Kinderbereich, Homeoffice, Gästetage oder Rückzugsort.

Das Untergeschoss ergänzt das Raumangebot durch vielseitig nutzbare Flächen für Hobby, Hauswirtschaft und Abstellmöglichkeiten.

Das etwa 321 Quadratmeter große Grundstück verfügt über einen eigenen Garten und bietet Raum für einen individuell gestaltbaren Außenbereich.

Diese Immobilie verbindet ein bereits heute großzügiges Raumangebot mit der Möglichkeit, weiteren Wohnraum schrittweise zu entwickeln. Sie eignet sich besonders für Familien, die ein Zuhause mit Garten suchen und den genehmigten Dachbereich perspektivisch in ihre Wohnplanung einbeziehen möchten.

Gern präsentieren wir Ihnen diese Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Alles zum Standort

Geretsried, als größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, bietet eine gewachsene Infrastruktur und eine naturnahe Umgebung im südlichen Münchner Umland. Die Zugehörigkeit zur Metropolregion München sowie die kontinuierliche Entwicklung der vergangenen Jahre unterstreichen die Attraktivität des Standorts als Wohn- und Lebensmittelpunkt.

Die Nähe zur Isar und zu weitläufigen Grün- und Naherholungsgebieten prägt das Wohnumfeld ebenso wie die kurzen Wege innerhalb der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im direkten Umfeld der Immobilie und sind bequem zu Fuß erreichbar. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und weitere Versorgungsangebote liegen in fußläufiger Entfernung.

Auch das Bildungsangebot ist umfassend. Kindertagesstätten sowie alle Schulformen, von der Grundschule über die Realschule bis zum Gymnasium, befinden sich im näheren Umfeld und sind gut angebunden. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot sowie eine zuverlässige medizinische Versorgung mit Apotheken und Arztpraxen in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für Pendler nach München gut geeignet. Über die nahegelegene Bundesstraße sowie die Autobahn A95 besteht eine zügige Anbindung in Richtung Landeshauptstadt. Der S-Bahn-Anschluss in Wolfratshausen (S7) ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Immobilie.

Insgesamt vereint die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Ideal für alle, die das Beste aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung suchen.

Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26289007 - 82538 Geretsried

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com