Geretsried

Großes Grundstück für Doppelhaus in Geretsried-Gartenberg

Objektnummer: 25289024_GR_4



KAUFPREIS: 797.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 833 m²

Objektnummer: 25289024_GR_4 - 82538 Geretsried

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

Objektnummer: 25289024_GR_4 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick

Objektnummer	25289024_GR_4
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	797.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Abrissobjekt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Balkon

Objektnummer: 25289024_GR_4 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	14.05.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	344.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

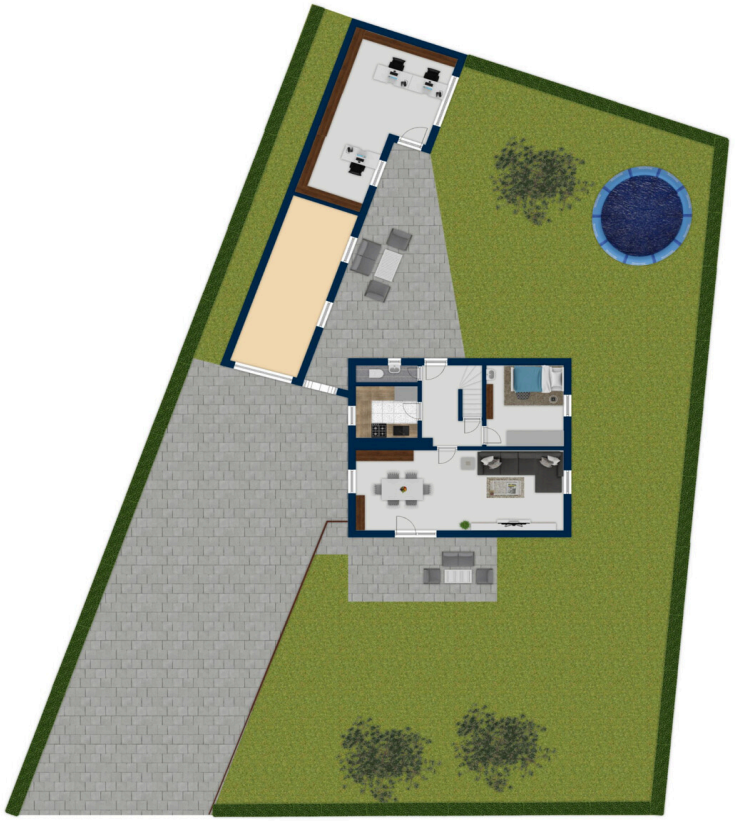
Objektnummer: 25289024_GR_4 - 82538 Geretsried

Die Immobilie

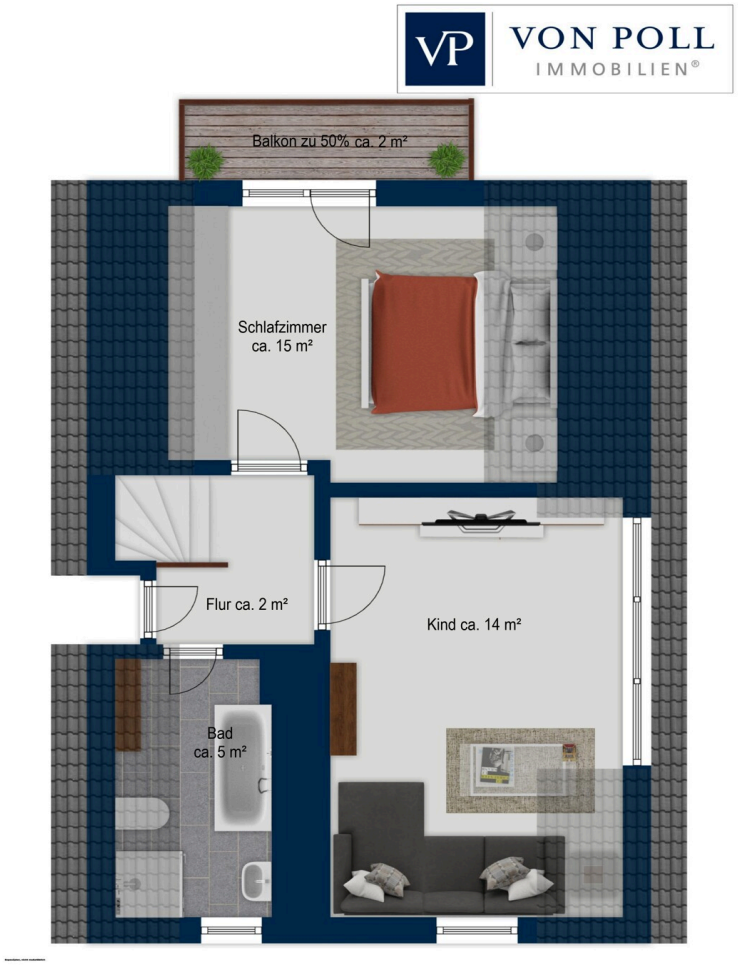


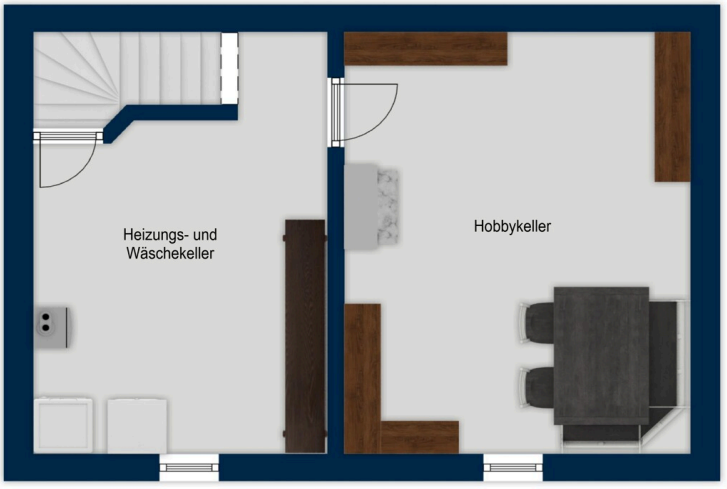
Objektnummer: 25289024_GR_4 - 82538 Geretsried

Grundrisse




Gäste/Büro
ca. 11 m²
Flur ca. 6 m²
Wohn- und
Esszimmer ca. 30 m²
WC
ca.
2 m²
Küche
ca. 6 m²


VON POLL IMMOBILIEN®
Balkon zu 50% ca. 2 m²
Schlafzimmer ca. 15 m²
Flur ca. 2 m²
Kind ca. 14 m²
Bad ca. 5 m²



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: 25289024_GR_4 - 82538 Geretsried

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Geretsried und bietet auf rund 111 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von etwa 833 m² 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 (WoFlV).

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

Objektnummer: 25289024_GR_4 - 82538 Geretsried

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25289024_GR_4 - 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 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.

Objektnummer: 25289024_GR_4 - 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