Geretsried

Grundstück ca. 833 m² in Geretsried-Gartenberg – Platz für zwei Familien

Objektnummer: 25289024_GR_5



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

Objektnummer: 25289024_GR_5 - 82538 Geretsried

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

Objektnummer: 25289024_GR_5 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick

Objektnummer	25289024_GR_5
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
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Balkon

Objektnummer: 25289024_GR_5 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick: Energiedaten

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

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

Objektnummer: 25289024_GR_5 - 82538 Geretsried

Die Immobilie





Objektnummer: 25289024_GR_5 - 82538 Geretsried

Grundrisse

VON POLL IMMOBILIEN®



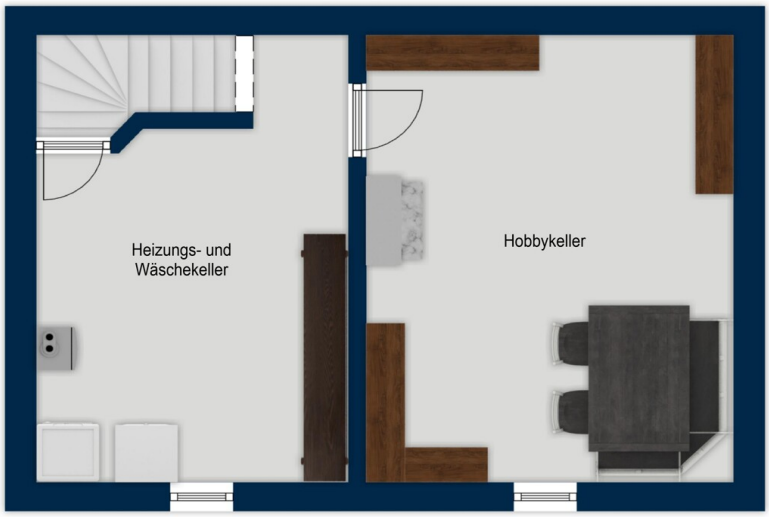
VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL IMMOBILIEN®



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_5 - 82538 Geretsried

Ein erster Eindruck

Ein Grundstück mit ca. 833 m² in Geretsried-Gartenberg, auf dem zwei Familien Platz finden können: Die Machbarkeitsstudie eines Architekten zeigt ein Doppelhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss auf rund 200 m² Grundfläche, abgeleitet aus der Bebauung der Nachbargrundstücke. Wer gemeinsam mit Eltern, Geschwistern oder Freunden baut, teilt sich den Kaufpreis von 797.000 €, rechnerisch rund 957 € je Quadratmeter Grundstück einschließlich Bestandsgebäude. Wer allein baut, hat ausreichend Fläche für ein Einfamilienhaus mit großem Garten.

Eine gepflasterte Zufahrt führt auf das Grundstück. Der Garten ist eingewachsen, hat alten Baumbestand und reicht weit nach hinten. Ringsum stehen Ein- und Doppelhäuser mit Gärten.

Derzeit steht hier ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit ca. 111 m² Wohnfläche und vier Zimmern auf drei Ebenen. Im Erdgeschoss liegen Flur, Küche, Wohn- und Esszimmer mit ca. 30 m², ein Gäste- oder Arbeitszimmer und das Gäste-WC. Im Dachgeschoss befinden sich Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und ein Balkon. Der Teilkeller umfasst Heizungs- und Wäschekeller sowie einen Hobbyraum. Garage, Nebengebäude und Terrasse ergänzen das Grundstück. Grundrisse des Bestands und die Machbarkeitsstudie liegen vor.

Damit Sie sicher planen können, nennen wir die Punkte, die in Ihre Kalkulation gehören: Das Haus ist als Abrissobjekt eingestuft. Der Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 344,6 kWh/(m²a) aus, Energieeffizienzklasse H, beheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung. Kosten für Rückbau und Entsorgung kommen zum Kaufpreis hinzu. Die Machbarkeitsstudie ersetzt keine Baugenehmigung, die Genehmigungsfähigkeit ist vom Käufer zu prüfen. Das Titelbild ist eine KI-gestützte Visualisierung einer möglichen Bebauung.

Grundschule und Kindergärten liegen im Stadtteil, die Isarauen erreichen Sie zu Fuß. Eine Bushaltestelle mit Verbindung zur S-Bahn in Wolfratshausen ist fußläufig, mit dem Auto erreichen Sie über Wolfratshausen die A95 in Richtung München.

Sie möchten wissen, wie sich das Vorhaben für Sie rechnet? Gern senden wir Ihnen die Machbarkeitsstudie zu und vereinbaren unkompliziert einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25289024_GR_5 - 82538 Geretsried

Alles zum Standort

Ein ruhiges Familienviertel in Geretsried, wenige Gehminuten von der Isar entfernt.

Geretsried ist die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und liegt an der Isar zwischen München und dem Alpenvorland. Die Stadt verbindet Schulen, Geschäfte und Ärzte mit viel Natur vor der Haustür.

Das Grundstück liegt im Stadtteil Gartenberg, in einem gewachsenen Wohngebiet mit ruhigen Anliegerstraßen sowie Ein- und Doppelhäusern mit Gärten.

Die Isarauen mit dem Isar-Radweg beginnen wenige Gehminuten entfernt und bieten Wege zum Spazierengehen, Radfahren und Laufen. Die Sportvereine der Stadt bieten unter anderem Fußball, Eishockey und Tennis.

Der Alltag lässt sich von hier gut organisieren. Die Grundschule am Isardamm mit Mittagsbetreuung und mehrere Kindergärten befinden sich im Stadtteil, weiterführende Schulen in Geretsried. Bushaltestellen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind mit dem Fahrrad oder in kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreichbar.

Nach München fahren Sie mit dem Bus zur S7 in Wolfratshausen und von dort ohne Umstieg in die Innenstadt. Mit dem Auto erreichen Sie über Wolfratshausen die A95 in Richtung München und Garmisch-Partenkirchen. Die Verlängerung der S7 nach Geretsried ist seit Jahren geplant, ein Termin steht derzeit nicht fest.

Kurze Wege zu Schule, Natur und Bus: solide Voraussetzungen für ein Zuhause, das mit der Familie mitwächst.

Objektnummer: 25289024_GR_5 - 82538 Geretsried

Weitere Informationen

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_5 - 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