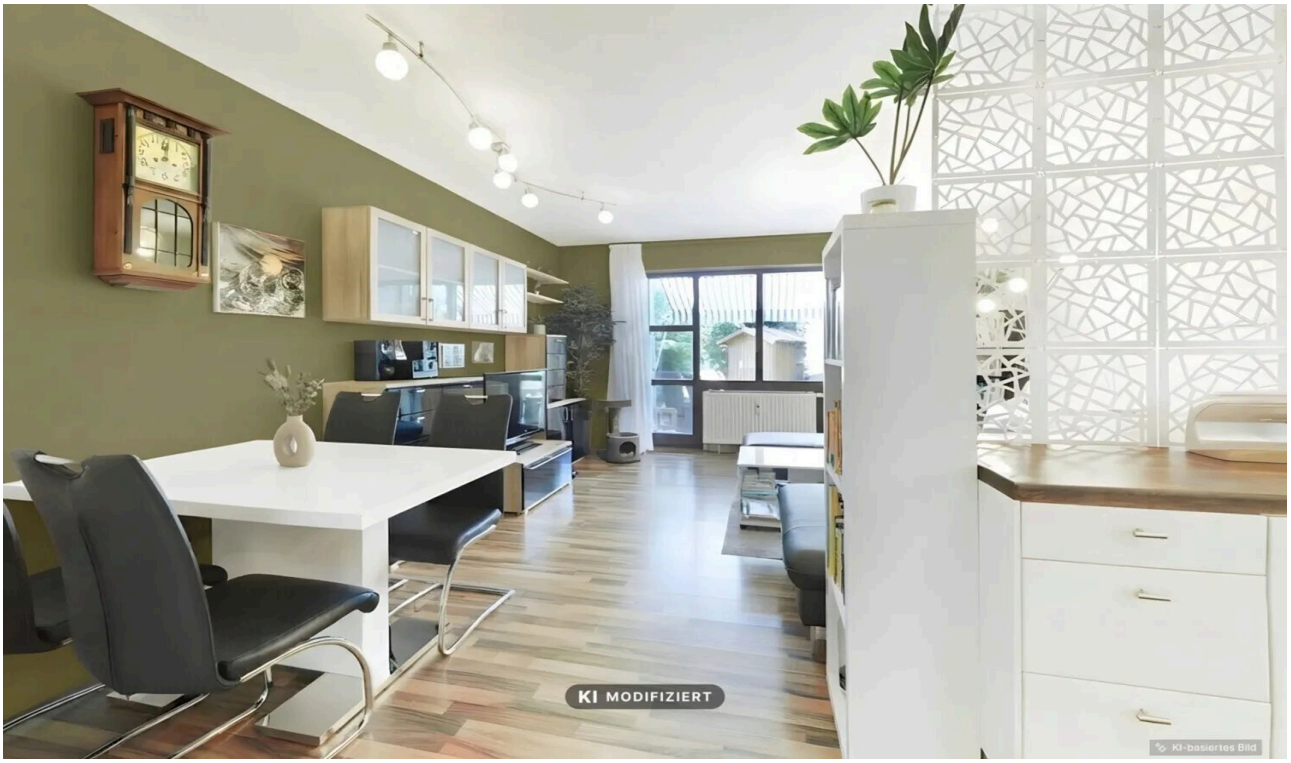
Geretsried

Wohnen auf zwei Ebenen - Charmante Gartenwohnung in Geretsried-Gartenberg

Objektnummer: 26289016



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

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

Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

Auf einen Blick

Objektnummer	26289016
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

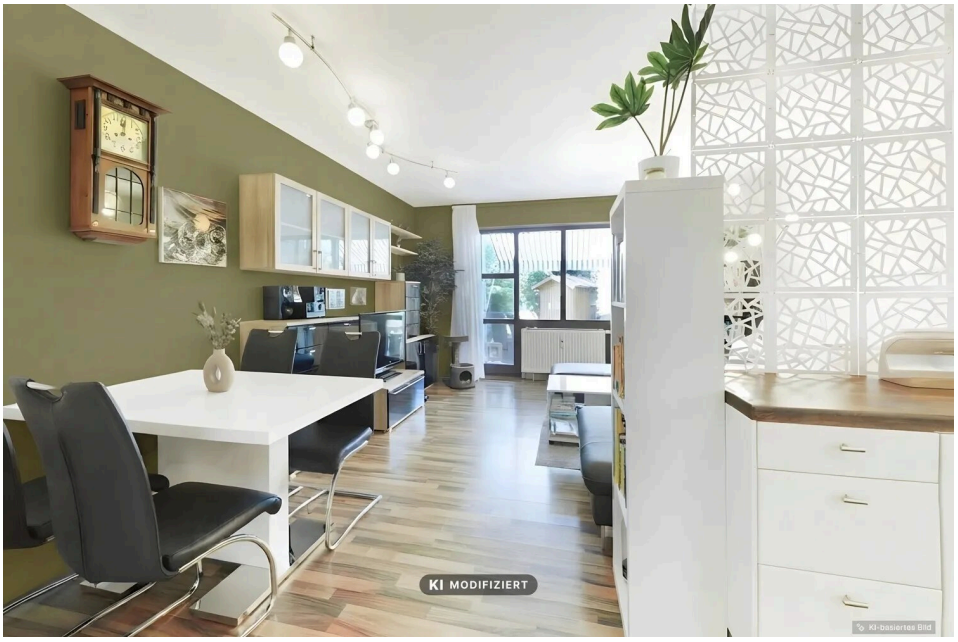
Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

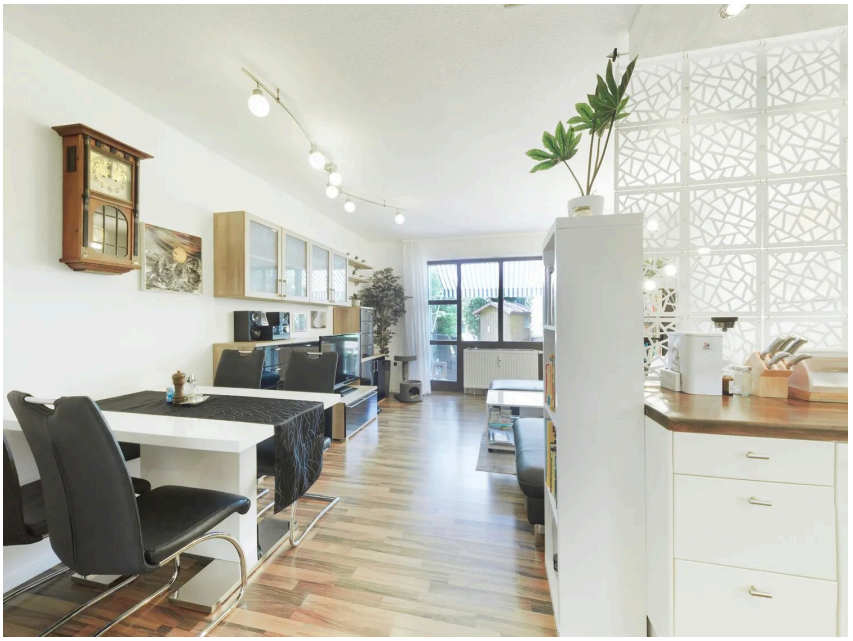
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	116.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.07.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

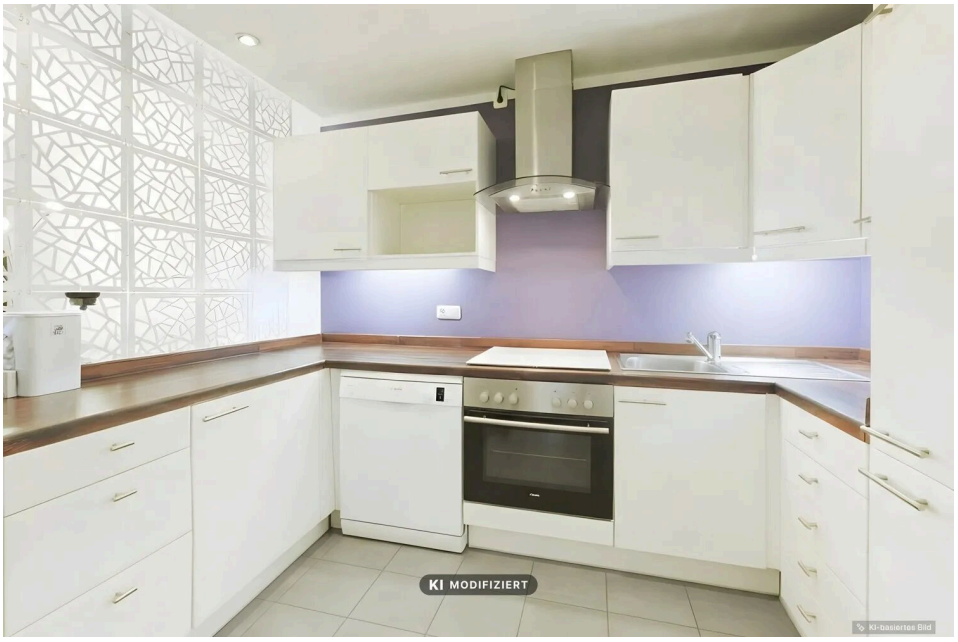
Die Immobilie





Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

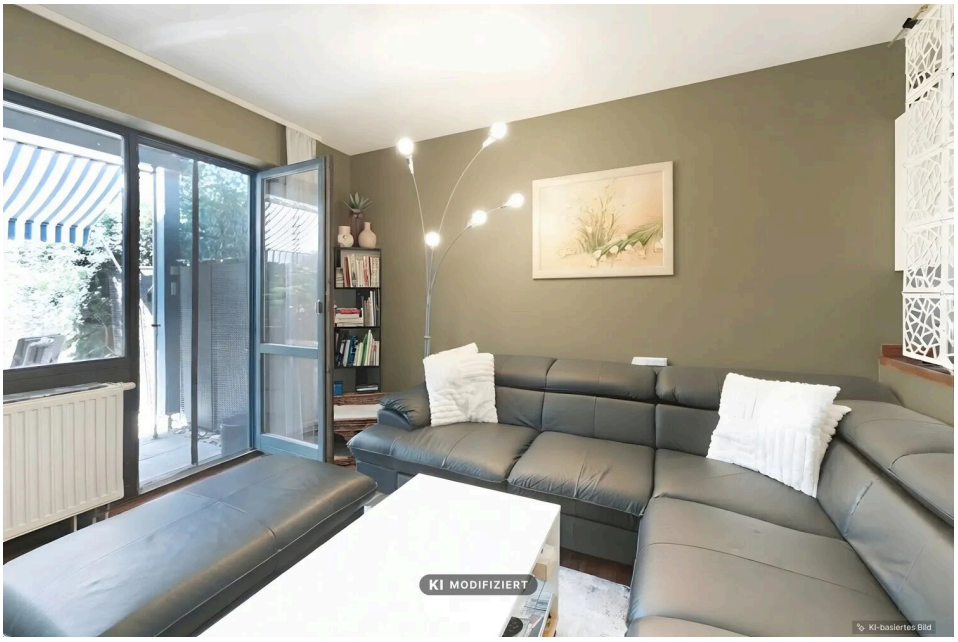
Die Immobilie





Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

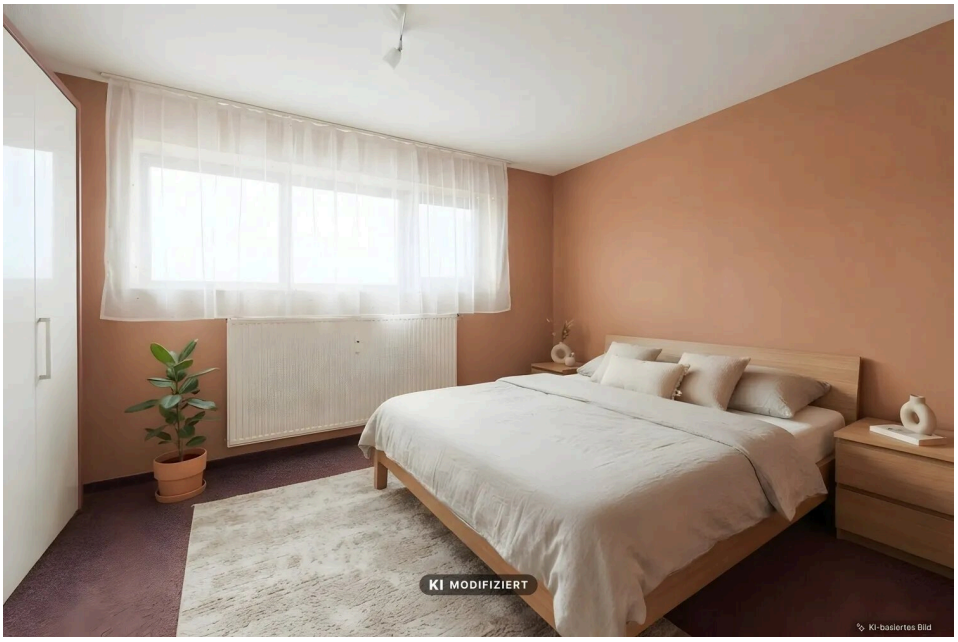
Die Immobilie





Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

Die Immobilie





Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

Die Immobilie





Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

Die Immobilie





Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

Die Immobilie





Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

Die Immobilie





Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

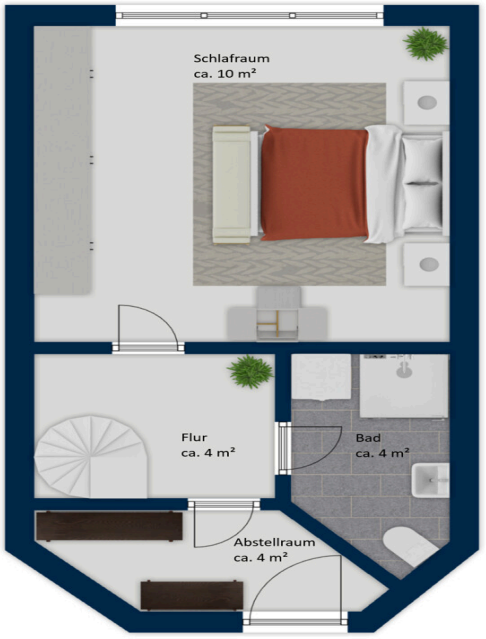
Die Immobilie



Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

Grundrisse





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: 26289016 - 82538 Geretsried

Ein erster Eindruck

Die gepflegte 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Grundriss, die großzügige Raumgestaltung und den direkten Zugang zu einer weitläufigen Südterrasse mit eigenem Garten. Durch die Aufteilung auf zwei Ebenen entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit einer gelungenen Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Flur, von dem aus das Gäste-WC sowie der großzügige Wohnbereich erreichbar sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Die offene Gestaltung bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet zeitgemäße Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnbereich auf die großzügige Südterrasse mit anschließendem eigenen Garten und praktischem Gartenhaus. Die sonnige Ausrichtung und die ruhige Lage des Gartens schaffen einen geschützten privaten Außenbereich mit hohem Erholungswert. Hier bietet sich viel Platz zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Vom Wohnbereich führt eine Wendeltreppe in das Untergeschoss.

Im Untergeschoss befindet sich das großzügig geschnittene Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank bietet. Die Lage im Untergeschoss schafft einen ruhigen und geschützten Rückzugsort und eignet sich ideal als separater Schlafbereich.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das Badezimmer, das den privaten Bereich sinnvoll ergänzt. Ein zusätzlicher Raum bietet darüber hinaus wertvolle Abstell- und Staufläche für Haushaltsgegenstände und Vorräte.

Die gelungene Kombination aus großzügigem Wohn- und Essbereich, moderner Einbauküche, Gäste-WC, separatem Schlafbereich im Untergeschoss sowie der großen Südterrasse mit ruhigem, eigenem Garten verleiht dieser Maisonette-Wohnung einen besonderen Wohncharakter. Die klare Trennung zwischen Wohnen und Schlafen und der großzügige private Außenbereich machen die Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für Singles oder Paare.

Objektnummer: 26289016 - 82538 Geretsried

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Geretsrieder Stadtteil Gartenberg, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet mit hohem Grünanteil und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre. Das gepflegte Wohnumfeld sowie die kurzen Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen die Lage besonders attraktiv für Singles und Paare, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Isardamm und den weitläufigen Isarauen. Spaziergänge, Radtouren, Joggingrunden oder andere sportliche Aktivitäten können praktisch vor der Haustür beginnen. Damit ergänzt die naturnahe Umgebung ideal den hohen Freizeit- und Erholungswert des eigenen Gartens der Wohnung.

Geretsried verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur im südlichen Münchner Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Das Hallenbad Geretsried, verschiedene Sportanlagen sowie zahlreiche Freizeit- und Vereinsangebote befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Auch über Geretsried hinaus bietet die Lage einen hohen Erholungswert. Die Seen des bayerischen Oberlands sowie die Voralpen sind schnell erreichbar und eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Ausflüge, Wassersport, Wandern und weitere Freizeitaktivitäten.

Über die Bundesstraße B11 besteht eine gute Anbindung in Richtung Wolfratshausen, Bad Tölz und München. Busverbindungen schaffen den Anschluss an den S-Bahnhof Wolfratshausen. Mit der geplanten Verlängerung der S-Bahn-Linie S7 nach Geretsried soll die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr künftig zusätzlich verbessert werden.

Gartenberg verbindet ruhiges und naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur. Eine attraktive Wohnlage insbesondere für Singles und Paare, die einen eigenen Rückzugsort mit hohem Freizeitwert suchen und gleichzeitig die Nähe zum Münchner Umland schätzen.

Objektnummer: 26289016 - 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