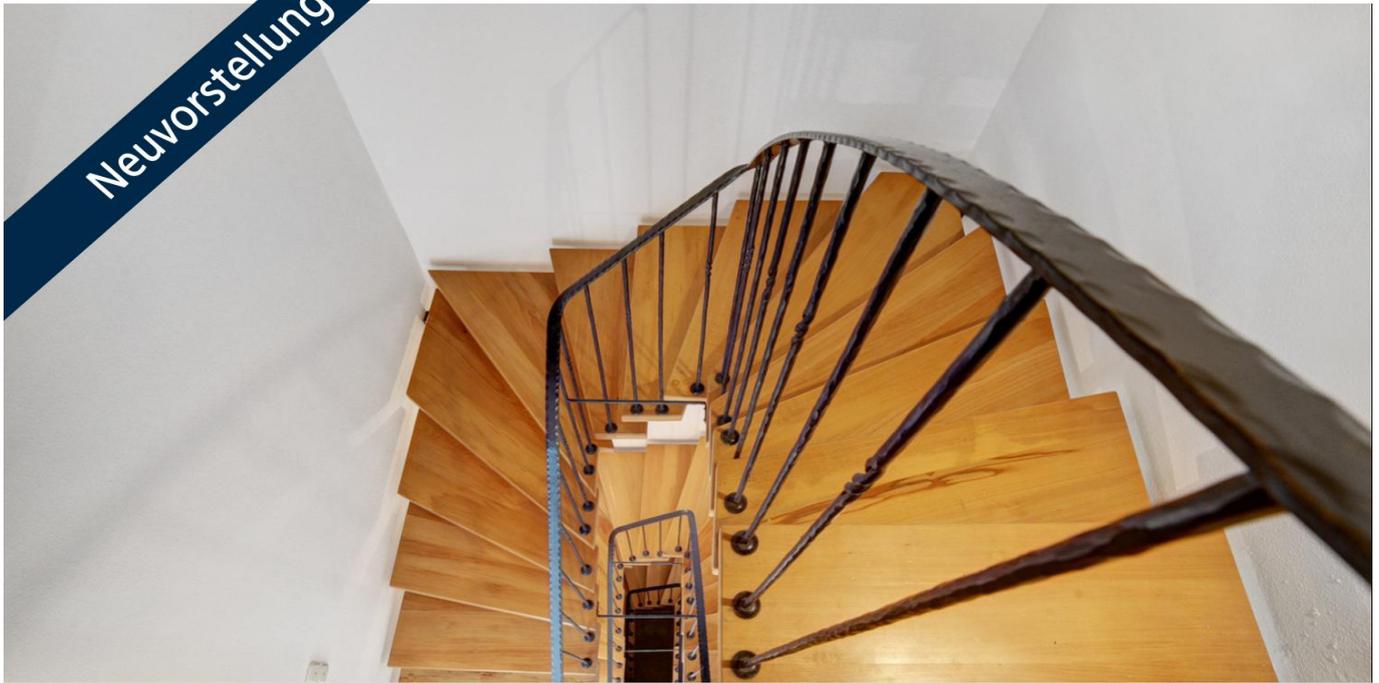


Geretsried

Gemütliches Reihenhaus in zentraler Lage in Geretsried

Property ID: 24289003

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 665.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 150 m²

Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

At a glance

Property ID	24289003	Purchase Price	665.000 EUR
Living Space	ca. 126 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m ²
Rooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	1984		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	144.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.08.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

The property



Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

A first impression

Dieses familienfreundliche Reihenmittelhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 126 m² auf einem Grundstück von ca. 150 m². Das Haus wurde 1984 erbaut und zwischen 2000 und 2006 modernisiert. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen geräumigen Eingangsbereich. Die Garderobe bietet viel Platz und Ihre Gäste finden ein WC auf dieser Ebene. Das Familienleben spielt sich oft in der Küche ab, welche großzügig ist. Diese ist zudem mit gut gewählten Arbeitsflächen und viel Stauraum ausgestattet. Sie erwarten ein offener Wohn- Essbereich. Aufgrund der Größe haben Sie unzählige Möglichkeiten, Ihre Einrichtung zu gestalten. Am Kamin können Sie den Abend ausklingen lassen. Zudem können Sie direkt in den nach Süd/Westen ausgerichteten Garten mit Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Eine schöne Wendeltreppe führt in das Obergeschoss, wo sich ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne befindet. Sie haben ein großes Zimmer, welches von den Eigentümern als Schlafzimmer genutzt wurde. Die Eigentümer haben 2 Zimmer zusammengelegt und so einen großzügigen Raum geschaffen. Dieser Raum knüpft an den schönen Balkon an, sodass Sie vom Schlafzimmer aus ins Freie gelangen können. Das dritte Zimmer des Obergeschosses bietet sich beispielsweise als Kinder- oder Arbeitszimmer an. Gehen Sie über die Wendeltreppe ein weiteres Stockwerk nach oben ins Dachgeschoss, finden Sie einen großzügigen Raum. Durch die natürliche Helligkeit dieses Raumes bieten sich viele Möglichkeiten in der Verwendung. Die klassische Funktion eines Dachbodens geht jedoch nicht verloren, da das Dachgeschoss über einen abgetrennten Stauraum verfügt. Die Böden im 1. Stock und im Dachgeschoss wurden entfernt, sodass Sie als neuer Eigentümer frei in der Gestaltung sind. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die genügend Platz für sich und ihre Liebsten sucht. Die Möglichkeit, das Haus individuell zu gestalten und zu renovieren, sowie die gute Raumaufteilung und der gemütliche Garten machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen." Eine abgesperrte Garage und zwei Gemeinschaftsstellplätze runden die Immobilie ab.

Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

All about the location

An der Isar gelegen, umgeben von Wäldern und Seen, die Alpen vor der Haustür und München in Sichtweite, bietet diese begehrte Region, in der das Reihenmittelhaus liegt, zahlreiche und vielfältige Möglichkeiten – für Bewohner, Unternehmen und Besucher. Die Stadt mit ca. 25.000 Einwohnern liegt zwischen den Flüssen Loisach und Isar und ist zudem ein Teil der Metropolregion München. Sie gehört zu den modernsten Orten im Isartal. In naher Umgebung zum ruhig gelegenen Haus gibt es neben vielfältigen gastronomischen Angeboten auch sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch die Infrastruktur im medizinischen Bereich, wie Apotheken oder Ärzte, ist ausgezeichnet. Zahlreiche Kindertagesstätten, weiterführende Schulen, Grundschulen oder Gymnasien, sowie eine überregional bekannte Waldorfschule runden das Bildungsangebot ab. Die Nähe zu den Bergen, die verschiedensten Naherholungsgebiete sowie der verlockende Starnberger See machen das Leben, Wohnen und Arbeiten hier so attraktiv. Zudem ist die Region gut angebunden in jede Richtung - die Autobahn A95 gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in die Berge, zum Beispiel nach Garmisch-Partenkirchen in 45 Min und in die Großstadt München in 30 Min. Knapp 40 Minuten dauert es ab Wolfratshausen mit der S-Bahn. Die S-Bahn erreichen Sie auch bestens öffentlich. Hierzu ist die nächst gelegene Bushaltestelle gerade mal zwei Minuten von Ihrem Zuhause entfernt.

Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.8.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 144.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24289003 - 82538 Geretsried

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

Untermarkt 1 District of Bad Tölz-Wolfratshausen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com