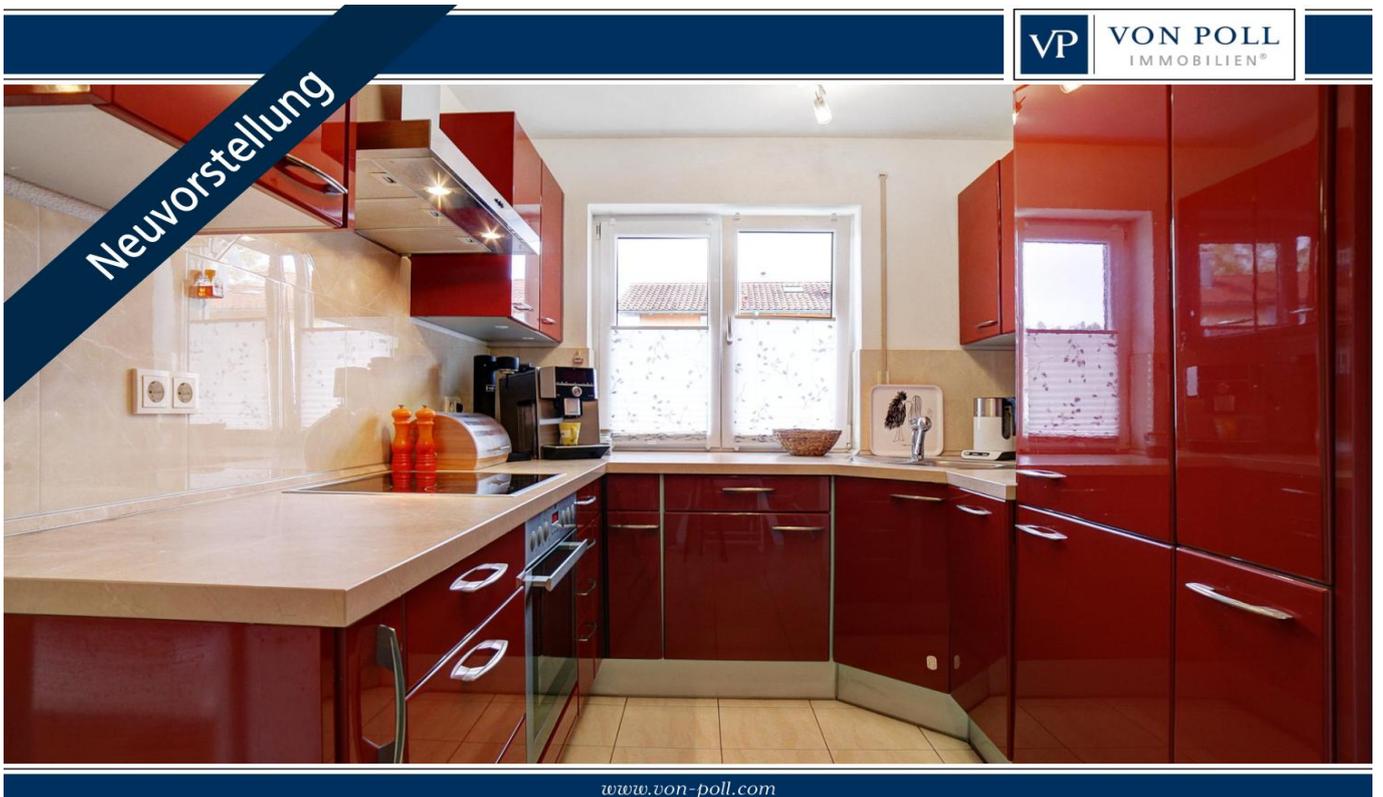


Geretsried – Geretsried

# Wohnen und Leben in Geretsried: Moderne Wohnung mit 2 Tiefgaragen-Stellplätzen

Objektnummer: 24289024



KAUFPREIS: 438.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

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

Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Auf einen Blick

Objektnummer	24289024
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 18000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	438.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	62.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.12.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Die Immobilie



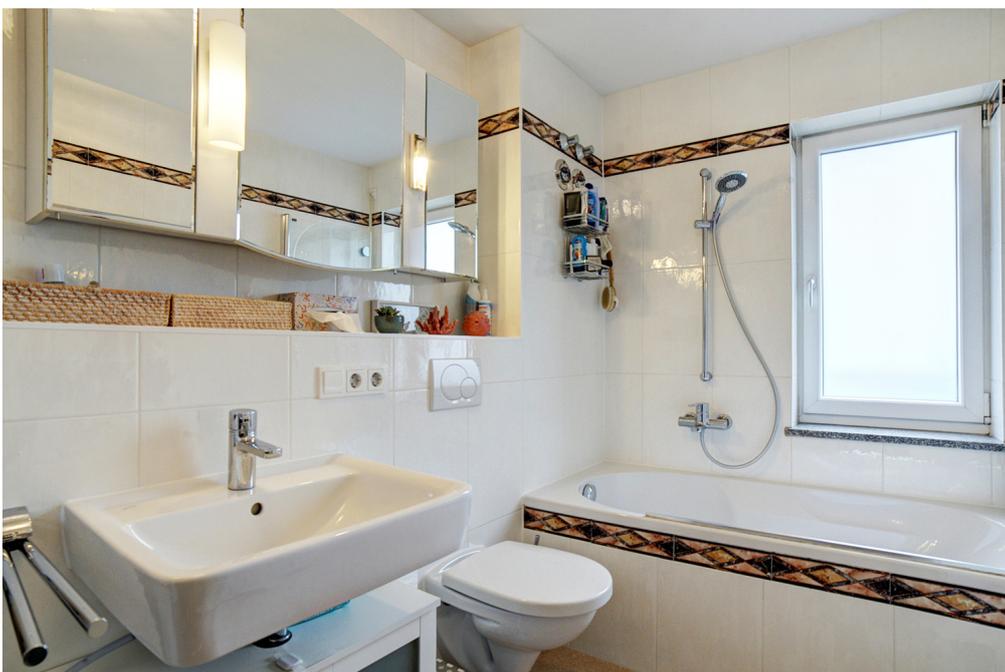
Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – 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.

Blanke offener Ihre Räume

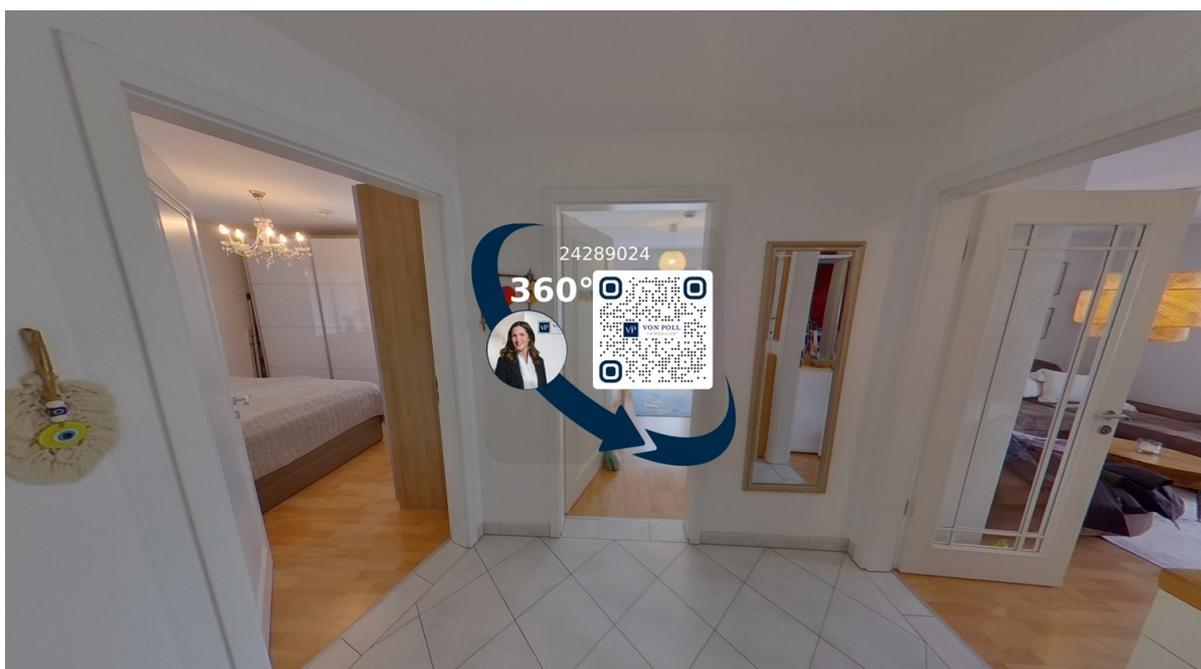
**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,19% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand per 04.11.2024

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – 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: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Ein erster Eindruck

Die helle, freundliche und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage von 2010. Sowohl der Eigentümer als auch die Gemeinschaft haben sich liebevoll und fortlaufend um alle Belange hinsichtlich des Eigentums gekümmert. So ist auch bei der Gesamtausstattung viel Wert auf gute Qualität gelegt worden. Die Wohnung selbst bietet alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen auf einer Gesamtfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> und ca. 12 m<sup>2</sup> Balkon. Mit einem großzügigen Wohnbereich, einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer, sowie einer schönen Küche mit Essbereich und einem Wohlfühlbad steht genügend Platz für eine Familie, Paare oder Singles zur Verfügung. Die Wohnung ist umgeben von intakter Natur und liegt sehr zentral in einer ruhigen Straße. Von der quadratischen, freundlichen Diele erreichen Sie alle Zimmer. Eine Vielzahl von Fenstern gestalten die Wohnung sehr hell und lichtdurchflutet. Das großzügige Wohnzimmer lässt sich hervorragend mit einer bequemen Sitzlandschaft ausstatten. Von hier gelangen Sie auf den Balkon von dem Sie einen herrlichen Blick genießen können. Die Ausrichtung gen Westen sorgt für eine wunderbare Abendstimmung. Aber auch Sonnenanbeter können schöne Tage genießen. Zur Ausstattung der Wohnung gehört auch eine praktische Einbauküche mit allen relevanten Elektrogeräten und genügend großen Arbeitsflächen für gemeinsames Kochvergnügen. Generell überzeugt die Immobilie mit ihrer hellen, freundlichen Atmosphäre und ihrer praktischen Raumaufteilung, die ausreichend Platz für die Realisierung individueller Bedürfnisse bietet. Abgerundet wird dieses Angebot durch 2 Tiefgaragenstellplätzen (je 18.000€) mit Wallboxanschluss. Der Gesamtangebotspreis beläuft sich inkl. 2 Tiefgaragenstellplätzen auf 474.000 €. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Ausstattung und Details

Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>

Diele: ca. 8,5 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 6,6 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: ca. 14 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer: ca. 11 m<sup>2</sup>

Wohnen: ca. 25 m<sup>2</sup>

Küche- und Essen: ca. 13 m<sup>2</sup>

Westbalkon: ca. 11,7 m<sup>2</sup>

Keller: ca. 9 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenstellplatz: 2 mit Wallbox

- Einbauküche mit Fenster, Ceran-Kochfeld, Mikrowelle, Spülmaschine
- Tageslichtbad mit WC, Waschmaschine-Trockner, Duschwanne mit Glasabtrennung
- Wohnzimmer lichtdurchflutet mit harmonischem Übergang zum Balkon und zum Essbereich
- in der Küche
- Westbalkon mit Markise
- in jedem Zimmer Außenrollos, die Plisse Rollos innen verbleiben in der Wohnung
- in der Wohnung Laminatboden und im Badezimmer Marmorboden
- gepflegtes, eingewachsenes Grundstück mit einem Gemeinschaftsbereich und einem Kinderbereich
- sehr gepflegter Mülltonnenplatz
- Fahrradständer außen und ein abgeschlossenes Fahrradabteil in der Tiefgarage

Der Verkäufer beschreibt das Verhältnis der Eigentümer untereinander als ausgesprochen gut.

Die Gemeinschaft hat sich darüber hinaus immer ordentlich um die Instandhaltung der Anlage, im Besonderen auch mit Auslauf der Gewährleistung gekümmert. So wurde die Tiefgarage im Zuge der Gewährleistung komplett saniert.

Ein Mitbewohner kümmert sich um die Pflege der Müllanlage und für die Sauberkeit. Innen und außen sind beauftragte Reinigungs- und Gartenfirmen zuständig.

Die Betriebskosten für die Tiefgarage, in der auch die Bewohner der Nachbarwohnungen parken, werden von beiden Eigentümergemeinschaften zu den Teilen der MEA geteilt getragen. Die Rücklagenbildung für die TG erfolgt ebenfalls entsprechend.

Der angegebene Kaufpreis bezieht sich auf die Wohnung. Die beiden Tiefgaragenstellplätze kosten je 18.000,- €.

Das Wohngeld pro Tiefgaragenstellplatz beträgt 23,- € pro Monat.

Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Alles zum Standort

Alles zum Standort: Die Alpen vor der Haustüre und München in Sichtweite. Geretsried hat noch mehr zu bieten. An der Isar gelegen ist sie nicht nur die jüngste Stadt (seit Juni 1970) im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, sondern auch mit 25.000 Einwohnern die größte. Zudem ist sie ein Teil der Metropolregion München, die sich innerhalb weniger Jahrzehnte mit hoher Dynamik und Innovationskraft zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort im Oberland entwickelt hat. Die Gemeinde investiert viel Geld in Infrastruktur und kommunale Einrichtungen. Jüngstes Beispiel ist das 2021 eröffnete Hallenbad, das das umfassende Freizeitangebot mit vielen Sportvereinen und einem eigenen Eisstadion abrundet. Der Charme von Geretsried mit seiner neu gestalteten Mitte am Karl-Lederer-Platz, die unmittelbare Nähe zu Isar, der Loisach und dem Bibisee, die vielen kleinen Geschäfte und nicht zuletzt die Bürger machen Geretsried attraktiv zum Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Der Ort punktet mit zahlreichen Kindertagesstätten und einem umfangreichen Schulangebot von der Grundschule bis zum Gymnasium und einer überregional bekannten Waldorfschule. Geretsried ist über die A95 und die B11 gut von München mit dem Auto erreichbar. Im nahe gelegenen Wolfratshausen endet die S7 mit der die Innenstadt der Landeshauptstadt in circa 40 Minuten erreicht werden kann. Von Geretsried aus fahren Sie in wenigen Minuten zu vielen, beliebten Naherholungsgebiete wie dem Starnberger See oder in die Wanderregionen in den bayerischen Voralpen. Die Eigentumswohnung, nur fünf Minuten vom Stadtkern entfernt, besticht durch ihre sehr gute Lage. Erledigungen des täglichen Bedarfs in verschiedenen Supermärkten sind fußläufig möglich. Weitere Lebensmittelgeschäfte befinden sich in einem Umkreis von circa 500 Metern. Bildungseinrichtungen, wie Kindergärten (ca. 500 Meter), die Karl-Lederer-Grundschule (ca. 1 Kilometer), das Gymnasium Geretsried (ca. 1 Kilometer), die Mittelschule Geretsried (ca. 1 Kilometer) oder die Staatliche Realschule (ca. 1 Kilometer) sind ebenfalls in unmittelbarer Erreichbarkeit der Wohnung. Inmitten der ruhigen Nachbarschaft befinden sich verschiedene Sporteinrichtungen, Parks aber auch Apotheken und Ärzte. Diverse Cafés, eine Eisdielen oder Gaststätten sind ebenfalls nur einen Katzensprung entfernt. Die Bushaltestelle Geltinger Weg ist ca. 85 Meter entfernt und wer nach München pendelt, nimmt die S-Bahn im ca. 8 Kilometer entfernten Wolfratshausen. Die Autobahnanschlussstelle an der A95 Wolfratshausen ist circa 5,5 Kilometer entfernt.

Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2029. Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist B. Der Verkäufer beschreibt das Verhältnis der Eigentümer untereinander als ausgesprochen gut. Die Gemeinschaft hat sich darüber hinaus immer ordentlich um die Instandhaltung der Anlage, im Besonderen auch mit Auslauf der Gewährleistung gekümmert. So wurde die Tiefgarage im Zuge der Gewährleistung komplett saniert. Ein Mitbewohner kümmert sich um die Pflege der Müllanlage und für die Sauberkeit. Innen und außen sind beauftragte Reinigungs- und Gartenfirmen zuständig. Die Betriebskosten für die Tiefgarage, in der auch die Bewohner der Nachbarwohnungen parken, werden von beiden Eigentümergemeinschaften zu den Teilen der MEA geteilt getragen. Die Rücklagenbildung für die TG erfolgt ebenfalls entsprechend. Der angegebene Kaufpreis bezieht sich auf die Wohnung. Die beiden Tiefgaragenstellplätze kosten je 18.000,- €. Das Wohngeld pro Tiefgaragenstellplatz beträgt 23,- € pro Monat.

Objektnummer: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)