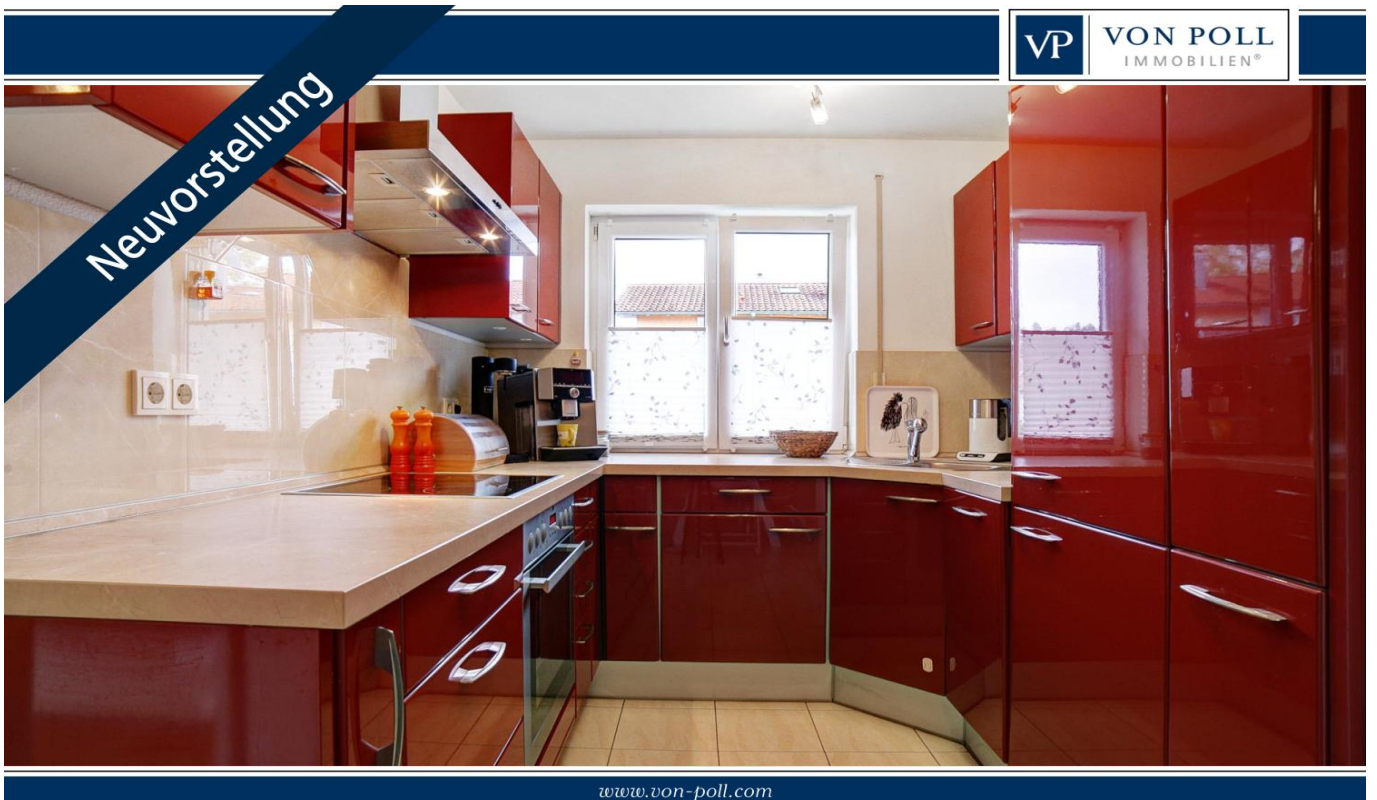


Geretsried – Geretsried

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

Property ID: 24289024



PURCHASE PRICE: 438.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

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

Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## At a glance

Property ID	24289024	Purchase Price	438.000 EUR
Living Space	ca. 79 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 9 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2009		
Type of parking	2 x Underground car park, 18000 EUR (Sale)		

Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	62.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.12.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## The property





Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## The property



Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## The property





Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## The property





Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## The property



Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## The property



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.

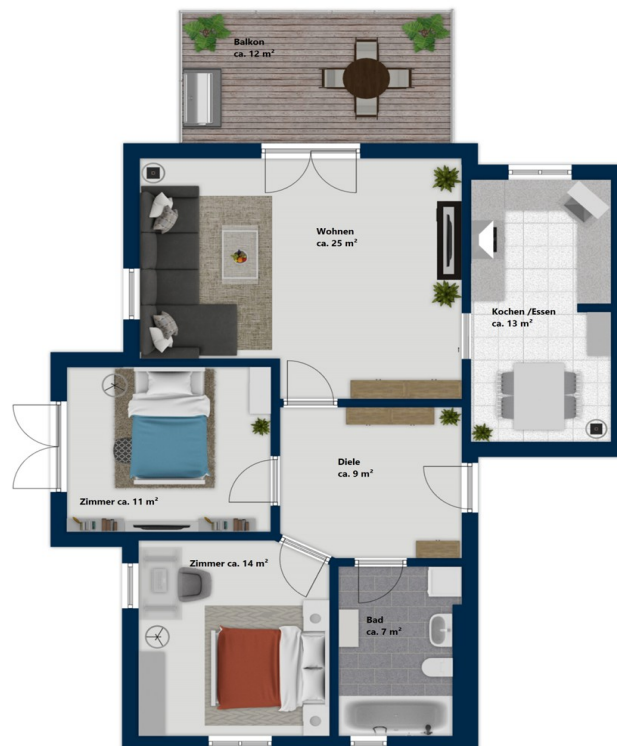
Stand per 04.11.2024

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



Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Floor plans







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: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## A first impression

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!

Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Details of amenities

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.



Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## All about the location

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 Cafes, 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.

Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – Geretsried

## Other information

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.

Property ID: 24289024 - 82538 Geretsried – 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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