

Geretsried

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Geretsried?Gartenberg

Número da propriedade: 25289019

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 897.000 EUR • ÁREA: ca. 147 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 354 m²

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

Numa vista geral

Número da propriedade	25289019
Área	ca. 147 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1990
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	897.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 46 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	151.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	24.07.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

O imóvel



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.

Blancor aufpassen
Hans E. Kuhn

AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag
von 350.000 €

3,56% p.a.
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzins- bindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 02.10.2025

www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

Plantas dos pisos



VON POLL
IMMOBILIEN®









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort, an dem sich Familienleben, Rückzug und Wohlfühlmomente perfekt verbinden. Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1990 bietet ca. 147 m² Wohnfläche auf einem rund 354 m² großen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet von Geretsried/Gartenberg. Das Haus kombiniert eine durchdachte Raumaufteilung mit liebevollen Details und einem Außenbereich, der echte Lebensqualität schenkt.

Nach dem Betreten der Diele erreichen Sie den hellen Wohn- und Essbereich, der durch große Fenster freundlich und einladend wirkt. Ein stilvoller Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und schafft eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die offen gestaltete Küche schließt direkt an und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Sie bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse – ein nahtloser Übergang ins Grüne, der den Wohnraum im Sommer förmlich erweitert. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein Badezimmer mit WC und Dusche – praktisch für Gäste und den Alltag.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne ergänzt diese Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort. Das Dachgeschoss bietet ein weiteres Zimmer, ideal als Büro, Hobby- oder Rückzugsraum.

Im Keller stehen eine Abstellkammer, eine Speisekammer und eine Waschküche zur Verfügung. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen beheizten Hobbyraum, der sich perfekt für Fitness, Werkstatt oder kreative Projekte eignet.

Der Garten ist das Herzstück der Immobilie. Liebevoll angelegt und dennoch pflegeleicht, bietet er viel Raum zum Spielen, Entspannen und Genießen. Die überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein und ein weiterer überdachter Bereich im Garten – derzeit mit einem Jacuzzi genutzt – eröffnet zusätzliche Möglichkeiten. Ein Gartenhäuschen sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Gesamtbild ab.

Eine Garage sowie ein Stellplatz direkt vor dem Haus komplettieren dieses attraktive Angebot. Diese Doppelhaushälfte vereint großzügigen Raum, gemütliche Ausstattungsdetails und einen Garten mit echtem Wohlfühlfaktor – ideal für Familien, die in Geretsried/Gartenberg ihren ganz persönlichen Rückzugsort suchen.

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

Tudo sobre a localização

Geretsried ist die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Gartenberg – ein gewachsenes Wohngebiet mit ruhigen Straßen und einem angenehmen Wohnumfeld, ideal für Familien und Paare, die Wert auf Lebensqualität legen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem mit dem Fahrrad oder in kurzer Fahrzeit mit dem Auto erreichbar. Auch die ärztliche Versorgung ist vor Ort gut abgedeckt.

Für Familien stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in Geretsried zur Verfügung. Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig – ob Fußball, Eishockey, Tennis oder Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Joggen oder Spaziergänge im Grünen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bringt Sie direkt zur S-Bahn-Station in Wolfratshausen (Linie S7), von wo aus Sie eine Verbindung nach München haben. Mit dem Auto erreichen Sie zudem schnell die Autobahn A95 in Richtung München und Garmisch-Partenkirchen.

Geretsried-Gartenberg bietet somit eine gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer verlässlichen Anbindung an die Region – ein Standort mit hoher Lebensqualität.

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25289019 - 82538 Geretsried

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com