

Geretsried

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Gartenidylle in Geretsried?Gartenberg

Objektnummer: 25289019

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 897.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 354 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

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

Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25289019                  |
| Wohnfläche   | ca. 147 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1990                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 897.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 46 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergieverbrauch         | 151.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.07.2035       | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1990           |

Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



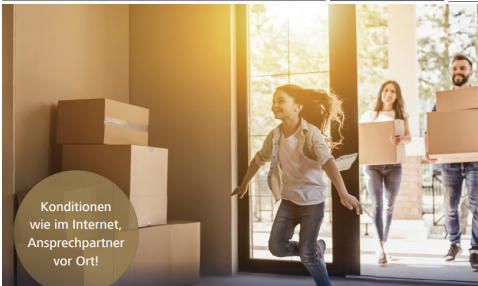
Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25289019 - 82538 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.**



**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag  
von 350.000 €

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

| Sollzins-<br>bindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>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 05.08.2025

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

Objektnummer: 25289019 - 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: 25289019 - 82538 Geretsried

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 354 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25289019 - 82538 Geretsried

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 151.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25289019 - 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](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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