

Geretsried

# 1 Zimmer Wohnung mit Balkon - Geretsried

*Número de propiedad: 25289001*



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

PRECIO DE COMPRA: 147.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 30 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25289001                     |
| Superficie habitable | ca. 30 m²                    |
| Habitaciones         | 1                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 1995                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 147.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## Datos energéticos

|                                     |                    |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 05.03.2034         | Consumo de energía final                            | 158.70 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Gas                | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |                    | Año de construcción según el certificado energético | 1995                   |

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## La propiedad



Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## La propiedad





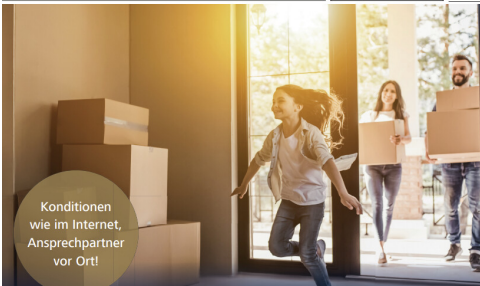
Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## La propiedad



Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## La propiedad



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.

Blauwe pflichten  
Pang Kuhn  
GRÜNKIT FREE

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



Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## Una primera impresión

Die helle, freundliche und gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in einer attraktiven Wohnanlage von 1994, zu der insgesamt 18 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten gehören.

Es ist eine ideale Singlewohnung.

Sowohl die Eigentümer als auch allgemein die Hausgemeinschaft haben sich fortlaufend um alle Belange hinsichtlich des Eigentums gekümmert. So ist auch bei der Gesamtausstattung Wert auf Qualität gelegt worden.

Die Wohnung selbst ist hinsichtlich ihrer Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> sehr gut geschnitten und bietet alle Annehmlichkeiten für ein schönes Wohnen. Ausgelegt ist sie mit Laminat.

Sie ist umgeben von intakter Natur und liegt zentral, aber ruhig, da sie in den schönen Innenhofbereich ausgerichtet ist.

Die Ausrichtung des Balkons gen Osten ermöglicht eine Sitzfläche in die Morgensonne, aber durch die Eckausrichtung auch eine Sitzfläche Richtung Norden oder Süden. Allgemein ist der Balkon ohnedies ein "Zuckerl" für die Wohnung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch 1 Tiefgaragenstellplatz (Duplex), der verbunden mit dem Sondernutzungsrecht gemäß Teilungserklärung mit zur Wohnung und somit zum Angebot der Wohnung gehört. Er ist im Kaufpreis enthalten. Auch ein Kellerabteil ist Bestandteil der Wohnung.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## Detalles de los servicios

Wohnfläche: ca. 31 m<sup>2</sup>

Eingang Flur: ca. 3 m<sup>2</sup>

Badezimmer: ca. 4 m<sup>2</sup>

Kochen: ca. 2 m<sup>2</sup>

Wohnen / Schlafen: ca. 20 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 2 m<sup>2</sup> (zur Hälfte berechnet)

Keller: ca. 6 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenstellplatz

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## Todo sobre la ubicación

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, dass 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 Eisdiele 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.

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 158.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Wohnung ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt 340,00 € zzgl. Nebenkosten.

Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht mit vermietet und derzeit frei verfügbar.

Die Mieterin ist in der Überlegung, sich räumlich zu verändern.

Número de propiedad: 25289001 - 82538 Geretsried

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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