82538 Geretsried

Großzügiges Haus auf eingewachsenem Grundstück in ruhiger, zentraler Lage von Geretsried



Kaufpreis
1.850.000 €

Wohnfläche
357 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Helmut Ganglmayr
08974983015
h.ganglmayr@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	225 m²
Wohnfläche	357 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	1.292 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Wärmewert	79.9
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	25.03.2033
Ausstelldatum	26.03.2023
Endenergiebedarf	79.9
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1985
Zustand	gepflegt

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Stein Teppich
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Carport Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Gehobe

Objekt-Titel

Großzügiges Haus auf eingewachsenem Grundstück in ruhiger, zentraler Lage von Geretsried

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Geretsried und überzeugt zugleich durch ihre zentrale Lage. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie der Karl-Lederer-Platz sind nach Eigentümerangabe in kurzer Entfernung erreichbar.

Online-ID: EUXYNHRP

Objekt-Nr.: 17137

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Geretsried bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, Kinderbetreuung, medizinischer Versorgung, gastronomischen Angeboten sowie vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Gymnasium, Realschule, Musikschule, Bibliothek, Sportanlagen, Schwimmbad und Eissportstadion befinden sich im näheren Umfeld.

Die Verkehrsanbindung in Richtung Wolfratshausen, Bad Tölz und München ist gut. Die Bundesstraße B11 ist zügig erreichbar; zudem bestehen öffentliche Verkehrsanbindungen in Richtung S-Bahn und München.

Ausstattungs-Beschreibung

- Freistehendes Einfamilienhaus im individuellen Landhausstil
- Ca. 357 m² Wohnfläche auf ca. 1.292 m² Grundstück
- Großzügiger Wohn- und Studioraum mit offenem Sichtdachstuhl
- Galerie und charaktervolle Naturstein- bzw. Travertinböden
- Kachelofen mit erneuertem Einsatz aus dem Jahr 2023
- Zusätzliche Innenkamine sowie Außenkamin an der Südterrasse
- Große Landhausküche mit Essbereich
- Zwei Bäder und separates Gäste-WC
- Abtrennbarer Bereich mit ca. 55 m² gemäß Eigentümerangabe
- Überdachte Südterrasse mit ca. 67 m², Westterrasse sowie Ost- und Westbalkon
- Eingewachsener Garten mit Zierbepflanzung, zwei Kirschbäumen, Gartenteich und Zisternen
- Fußbodenheizung in wesentlichen Wohnbereichen sowie Radiatorenheizung
- Öl-Zentralheizung, ergänzt durch Solarthermie für Heizung und Warmwasser
- Photovoltaikanlage mit ca. 8,1 kW
- Mahagoni-Fenster und Terrassentüren mit Isolierverglasung
- Doppel-Carport und zusätzlicher Außenstellplatz
- Voll unterkellert; zusätzliche Nutzflächen gemäß Eigentümerangabe ca. 225 m²

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Landhaus begeistert durch seine individuelle Architektur, beeindruckende Raumdimensionen und ein Wohnambiente, das Behaglichkeit und Offenheit auf besondere Weise miteinander verbindet.

Auf ca. 357 m² Wohnfläche eröffnet sich ein außergewöhnliches Raumangebot mit vielfältigen Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen und individuelle Lebenskonzepte.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Studiobereich mit offenem Sichtdachstuhl, imposanten Fensterfronten und einer offenen Galerie. Hochwertige Natursteinböden und ein Kamin unterstreichen den unverwechselbaren Charakter und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Die großzügige Landhausküche mit angrenzendem Essbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Insgesamt stehen fünf Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Besonders interessant ist ein ca. 55 m² großer Bereich, der sich nach Angaben der Eigentümer als separate Wohn- beziehungsweise Einliegerlösung abtrennen lässt. Ob für Familienangehörige, Gäste, Homeoffice oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight ist das ca. 1.292 m² große, liebevoll eingewachsene Grundstück. Der gewachsene Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft eine grüne Oase mit viel Raum zum Entspannen und Genießen.

Die großzügige, überdachte Südterrasse mit Außenkamin lädt zu geselligen Abenden und gemütlichen Stunden im Freien ein. Eine zusätzliche Westterrasse sowie Balkone in Ost- und Westausrichtung bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten attraktive Rückzugsorte.

Ein Doppel-Carport und ein weiterer Außenstellplatz ergänzen das großzügige Platzangebot.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, überwiegend baujahrtypischen Zustand. Sie bietet damit eine solide Grundlage, um den besonderen Charakter des Hauses zu bewahren und gleichzeitig eigene Wohnideen sowie zeitgemäße technische und gestalterische Modernisierungen zu verwirklichen.

sonstige Angaben

Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar.

Ein Bedarfsausweis liegt vor: Endenergiebedarf 79,9 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C, wesentlicher Energieträger Heizöl EL, Ausstellungsdatum 26.03.2023, gültig bis 25.03.2033.

Zum Grundstück liegt eine historische Untersuchung aus dem Jahr 1995 vor. Diese bewertete das Grundstück seinerzeit als aus dem Verdacht auf Rüstungsaltlasten entlassen. Die vollständige Unterlage kann bei berechtigtem Interesse eingesehen werden; sie enthält zudem Hinweise zum Vorgehen bei Bauaushub bzw. auffälligen Bodenverunreinigungen.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie vorliegenden Dokumenten. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Maßgeblich sind die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Impressionen
































AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED


AI MODIFIED