82538 Geretsried / Gelting

Sehr gepflegtes Architektenhaus mit hübschem Garten * Maximal 5 Jahre Wohnrecht für Verkäufer



Kaufpreis
1.270.000 €

Wohnfläche
219 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Monika Kischel
089-33995-0
info@giv-gmbh.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	110 m²
Wohnfläche	219 m²
Zimmer	7
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	749 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.270.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Austattung

Bodenbelag	Fliesen Parkett Teppich
Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	09.10.2035
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	97.90

Objekt-Titel

Sehr gepflegtes Architektenhaus mit hübschem Garten * Maximal 5 Jahre Wohnrecht für Verkäufer

Online-ID: LVXSAXVQ

Objekt-Nr.: HpR-M-PZ339-MoKi

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Lage-Beschreibung

Geretsried ist die jüngste Stadt (seit Juni 1970) im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, zudem ein Teil der Metropolregion München und mit ca. 26.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis. Davon leben im Ortsteil Gelting ca. 1.800 Einwohner. Die Entfernung zu München beträgt ca. 35 km (Marienplatz).

Die Stadt Geretsried bekommt einen Anschluss an das S-Bahn-Netz durch die Verlängerung der S7 von Wolfratshausen aus. Die neue Strecke wird etwa 9,2 Kilometer lang sein und vier neue Bahnhöfe in Wolfratshausen (in Tieflage), Geretsried Mitte und Geretsried Süd sowie Gelting umfassen.

Für das Projekt, das die Anbindung Geretsrieds an die Metropolregion München verbessern soll, läuft gegenwärtig das Planfeststellungsverfahren.

Die Immobilie befindet sich im Gemeindeteil Gelting, in einer durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngegend von Geretsried. In der ruhigen Anwohnerstraße befindet sich ca. 200 m vom Haus entfernt eine Bushaltestelle nach Geretsried und Wolfratshausen/Bhf.

Eine ausführliche Lagebeschreibung inklusiver aller umliegenden Einkaufmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten, Kindertagestätten, Schulen, Ärzte, usw. werden jedem Interessenten als PDF zur Verfügung gestellt.

Ein gut sortierter Dorfladen sowie das auffallend ansprechende und beliebte Café Servus sind fußläufig zu erreichen.

Ausstattungs-Beschreibung

II Sehr gepflegte, gehobene Ausstattung

II Große Fensterfronten mit hohem Lichteinfall

II Kaminofen im Wohnbereich

II Traumhafte Gartenlandschaft mit Gartenhaus

II Nicht alltäglicher Grundriss

II Verschiedene Optionen für die Raumgestaltung

II Kann alternativ auch als EFH mit ELW genutzt werde ...

II ...oder auch als EFH mit separatem Büro inkl. eigenem Eingang

II Komplett ausgebautes Kellergeschoss mit Außentreppe

II Ruhige Anwohnerstraße

II Bushaltestelle 200 m entfernt

II S-Bahn Wolfratshausen, absehbar mit Haltestelle in Geretsried

sonstige Angaben

SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt HausplusRente keine Haftung. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu (evtl.auch untereinander) und dienen lediglich der Vorabinformation.

Objektbeschreibung

Das in den Jahren 1976 -1980 vom heutigen Eigentümer geplante und erbaute Architektenhaus befindet sich in sehr guter Wohnlage in einer ruhigen Anwohnerstraße, unweit der Loisach und des Loisach-Kanals, auf einem herrlichen Grundstück von ca. 749 m².

Mit dem Ausblick auf eine traumhafte Gartenlandschaft bietet dieses EFH eine Wohnfläche von ca. 219 m², verteilt auf 7 unterschiedlich verwendbare Zimmer über 3 Wohn-Ebenen sowie zusätzlich ca. 110 m² Nutzfläche. Neben einer hellen und gemütliche Wohnatmosphäre überzeugt diese Immobilie u.a. durch große Fensterfronten sowie einen gut durchdachten, nicht alltäglichen Grundriss. Dieser bietet auch die Möglichkeit, entweder eine ELW abzutrennen oder die Immobilie als EFH mit Büro, inkl. separatem Eingang zu nutzen.

Die aus dem Jahre 2004 stammende Heizungsanlage wird jährlich einer umfangreichen Wartung unterzogen. Die Außenfassade wurde in 2025 neu gestrichen. Der äußerst gepflegte Garten mit Gartenhaus, eine Sauna im KG sowie eine Einzelgarage - samt Stellplatz im Freien - runden das Angebot ab.

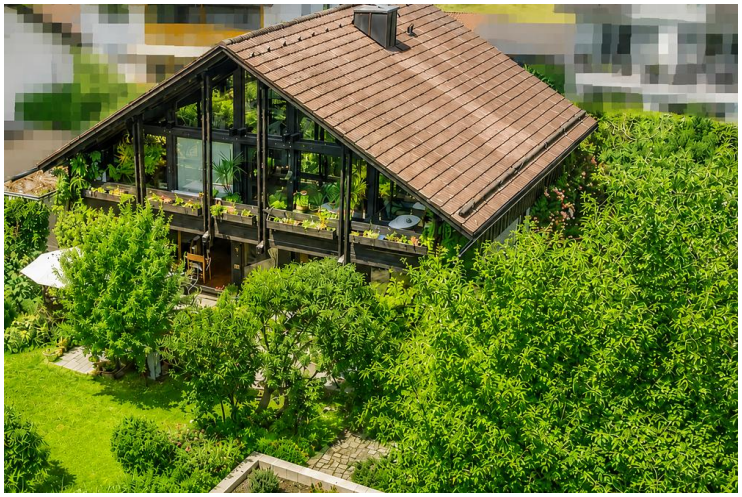
Die Immobilie wird mit einem für die Eigentümer eingetragenen und maximal bis zu 5 Jahren befristeten Wohnrecht verkauft. Erst danach ist das Haus zum Selbstbezug verfügbar. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Die Eigentümer bewohnen die Immobilie weiterhin und tragen die laufenden Kosten. Die Eigentümer sind 80 (Sie) und 81(Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie liegt bei 1.460.000,- € - lt. unabhängigem Gutachten sogar höher.

Der Angebotskaufpreis beläuft sich auf 1.270.000,- € inkl. längstens 5 jährigem Wohnrecht.

Kommen Sie gerne mit alternativen Zahlungsmodalitäten auf uns zu.

Impressionen






























MALTE



















