



82538 Geretsried

Gepflegtes EFH mit großem Garten und Pool / RVM bis 5 Jahre



1.600.000 €

Kaufpreis

219 m²

Wohnfläche

749 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234
anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

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

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.600.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	09.10.2035
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	97.90
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- ** Nicht alltäglicher Grundriss
- ** Vielerlei Optionen für die Raumgestaltung
- ** Kann auch als EFH mit ELW genutzt werden
- ** Oder auch als EFH mit separatem Büro inkl. eigenem Eingang
- ** Sehr gepflegte, gehobene Ausstattung
- ** Große Fensterfronten mit hohem Lichteinfall
- ** Eigener Kaminofen
- ** Traumhafte Gartenlandschaft
- ** Außenpool und Gartenhaus
- ** Komplette ausgebautes Kellergeschoss mit Außentreppe
- ** Ruhige Anwohnerstraße
- ** Bushaltestelle 200 m entfernt, S-Bahn Geretsried in Planung



Beschreibung

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. Der äußerst gepflegte Garten mit Außenpool, eine Sauna im KG sowie eine Einzelgarage - samt Stellplatz im Freien - runden das Angebot ab.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage mit Rückmietung verkauft. Die Verkäufer werden die Immobilie nach der Veräußerung direkt wieder anmieten, längstens für 5 Jahre. Für die Dauer des Mietverhältnisses wird eine Kündigung wegen Eigenbedarfs vonseiten des Käufers ausgeschlossen. Ein früherer Auszug der Mieter kann möglich sein - damit verbunden auch eine vorzeitig einseitige Auflösung des Mietvertrages durch die Verkäufer.

Die Verkäufer sind 80 (Sie) und 81(Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängiges Gutachten 1.600.000,- €. Dies ist auch der Angebots-Kaufpreis.

Die monatliche Nettomiete der Immobilie beläuft sich auf 3.750,- € und wird für bis zu 5 Jahren festgeschrieben.

Lage

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 von Geretsried in einer durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngegend. 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 Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten, Kindertagesstätten, 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.

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.























