



82538 Geretsried

Attraktives Einfamilienhaus mit großem Potential

- Mit Einliegerwohnung
- Zum Eigennutz



230 m²
Wohnfläche

427 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	230 m ²
Grundstücksfläche	427 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1983
Verkaufstatus	VERKAUFT



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Geretsried im Herzen des Oberlandes:
Attraktives Familiendomizil in Gartenberg mit vielfältigem Potential

- Ideale Lage nahe München, dem Starnberger See und dem Tölzer Land
- Optimale Anbindung an die Kreisstadt Wolfratshausen (S-Bahn S7 / Autobahn A95)
- Perfekte Infrastruktur innerhalb der größten Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Einfamilienhaus mit großem Modernisierungspotential
- Separate Einliegerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche und Terrasse im Erdgeschoss
- Ideal für größere Familien, auch als Mehrgenerationenprojekt
- Zum Eigennutz verfügbar
- Baujahr ca. 1985
- Wohnfläche = ca. 230 m² im Erd- und Obergeschoss
- Weitere zum Teil wohnraumähnliche Nutzflächen im Dach- und Untergeschoss
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 427 m²

Ausstattung:

- Zwei Balkone im Obergeschoss
- Bis zu fünf Schlafzimmer möglich
- Gym / Office / Hobby / Stauraum im zum Teil ausgebauten Dachgeschoss
- Zwei Badezimmer im Obergeschoss
- Finnische Sauna im Masterbad
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Einbauküche mit Geräten im Erdgeschoss
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Weitere Außenstellplätze direkt vor dem Haus
- Große Hobby- und Werkstattbereiche im Untergeschoss
- Gas-Zentralheizung
- Sonniger Garten und Süd-Terrasse
- Eigene Terrasse für die Einliegerwohnung



Beschreibung

Geretsried im Herzen des Oberlandes:

Attraktives Familiendomizil in Gartenberg mit vielfältigem Potential

- Großzügiges Einfamilienhaus mit Einlieger-Wohnung (ca. 50 m²)
- Gepflegter Garten / zwei Terrassen / Süd-Balkon
- Ideal für größere Familien, auch als Mehrgenerationenprojekt
- Fünf Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer plus Studio im Dachgeschoss
- Sauna im Masterbad (erstes Obergeschoss)
- Komfortable Doppelgarage
- Zum Eigennutz verfügbar
- Sehr ruhige Lage an einer Anliegerstraße in einem gepflegten Wohngebiet
- Ideal für Pendler aus München / Nähe zur A95 und S-Bahn Wolfratshausen

Das von uns exklusiv im qualifizierten Alleinauftrag angebotene, potentialreiche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung besticht durch seine ruhige Wohnlage im Geretsrieder Ortsteil Gartenberg.

Die Stadt Geretsried verfügt mit seinen ca. 25.000 Einwohnern über eine hervorragende Infrastruktur und verbindet durch seine optimale Lage die Metropolregion München mit dem Starnberger See und dem Tölzer Land.

Das großzügige Gebäude wurde im Jahre 1985 in massiver Ziegelbauweise errichtet. Die Architektur bietet viele Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere auch für größere Familien im Rahmen eines Mehrgenerationen-Projektes.

Das attraktive Haus liegt in einem sehr familienfreundlichen Umfeld auf einem ca. 427 m² großen, sonnigen Grundstück und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, sehr gepflegten Zustand.

Die berechnete Wohnfläche erstreckt sich auf das Erd- und Obergeschoss und beträgt insgesamt ca. 230 m². Hinzu kommen die zum Teil wohnraumähnlich ausgebauten Nutzflächen im Studio des Dachgeschosses und im Untergeschoss.

Mit der separat zugängigen Einliegerwohnung im Erdgeschoss haben Sie die Möglichkeit der Verwirklichung eines Mehrgenerationenhaushaltes.

Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und weitere Außenstellplätze direkt vor dem Haus für Ihr Fahrzeug vervollständigt dieses besondere Angebot.

















