



82538 Geretsried

Wohlfühl-Erdgeschosswohnung mit privater Terrasse und lichtdurchfluteten Wohnräumen



352.000 €

Kaufpreis

61,2 m²

Wohnfläche

34,15 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Jolanthe Morawe

Tel.: 004915774710173

info@morawe-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,2 m ²
Nutzfläche	34,15 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Wohneinheiten	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	352.000 €
Hausgeld	464 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.11.2035
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1990
Wertklasse	D
Endenergiebedarf	105.50
Primär-Energieträger	GAS



Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Gepflegte Erdgeschosswohnung mit durchdachtem Grundriss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Blick ins Grüne für ein angenehmes Wohngefühl
- Zeitlos gestaltete, harmonisch integrierte Küche
- Ruhiges Schlafzimmer mit angenehmer Raumwirkung
- Zusätzliches Zimmer flexibel nutzbar (Kind, Büro oder Hobby)
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Zusätzliches modernes Badezimmer im Untergeschoss mit Duschbadewanne
- Private Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil
- Sonnenmarkise
- Geschützter Außenbereich mit Privatsphäre
- Zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss
- Ca. 25 m² großer, tagesbelichteter Raum im Untergeschoss
- u.v.m.



Beschreibung

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, ein durchdachtes Wohnkonzept sowie einen privaten Außenbereich, der den Wohnraum sinnvoll ergänzt. Die Immobilie bietet eine ausgewogene Kombination aus Komfort, Funktionalität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Mittelpunkt der Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und wird durch den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche gebildet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der direkte Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Gartenanteil verbindet den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich und unterstreicht den hohen Wohnkomfort. Die Küche fügt sich optisch und funktional stimmig in den Wohnbereich ein und bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag wie auch für geselliges Beisammensein.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Durch die angenehme Raumgröße, die Fensterflächen und das natürliche Licht eignet sich dieser Raum ideal als Rückzugsort oder ruhiger Arbeitsplatz.

Das Badezimmer im Erdgeschoss präsentiert sich modern und zeitlos ausgestattet mit einer Dusche und Tageslicht. Helle Oberflächen und eine klare Gestaltung schaffen ein gepflegtes, angenehmes Ambiente.

Über eine interne Treppe gelangt man vom Erdgeschoss in das Untergeschoss. Hier steht ein großzügiger Hobbyraum mit ca. 25 m² zur Verfügung, der dank eines großen Fensters über Tageslicht verfügt. In Kombination mit dem im Untergeschoss vorhandenen weiteren Badezimmer eröffnet dieser Bereich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Schlafbereich, Kinderzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Freizeitbereich. Der Raum ist offiziell als Nutzfläche ausgewiesen, wird jedoch – wie auch in vergleichbaren Wohnungen des Hauses – seit jeher vielseitig und wohnlich genutzt.

Ein besonderes Highlight ist die private Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil. Sie bietet einen geschützten Außenbereich mit viel Ruhe und Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung bei einem Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen!

Lage

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen und etablierten Wohnviertel im gefragten Geretsrieder Stadtteil Gartenberg. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und einem insgesamt harmonischen, gewachsenen Erscheinungsbild. Durch den geringen Durchgangsverkehr entsteht eine angenehme Wohnruhe, die von den Bewohnern besonders geschätzt wird.

Die Lage vereint auf überzeugende Weise Naturnähe mit einer sehr gut entwickelten Infrastruktur. In kurzer Entfernung eröffnen sich weitläufige Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs komfortabel erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sowie weitere Versorgungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch das Stadtzentrum von Geretsried mit seinem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistern ist schnell erreichbar.



Für Familien bietet die Lage besonders attraktive Rahmenbedingungen. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind in Geretsried vorhanden und gut erreichbar, teils auch fußläufig oder mit dem Fahrrad. Ergänzt wird dies durch ein breites Freizeitangebot: Sportvereine, Hallen- und Freibad sowie weitere Freizeit- und Sporteinrichtungen tragen zu einer aktiven und abwechslungsreichen Lebensgestaltung bei. Darüber hinaus bietet die Umgebung ideale Voraussetzungen für Ausflüge ins oberbayerische Umland.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine zuverlässige Anbindung innerhalb Geretsrieds sowie in Richtung Wolfratshausen. Über die B11 und die nahegelegene A95 besteht zudem eine gute Verbindung in Richtung München und in den Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen.

Insgesamt zeichnet sich das Wohnumfeld durch seine ruhige, gepflegte Atmosphäre, die Nähe zur Natur und die sehr gute Alltagstauglichkeit aus. Eine Lage, die entspanntes Wohnen ermöglicht, ohne auf Komfort, Erreichbarkeit und Lebensqualität verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

















