

# GERETSRIED: ZENTRAL UND RUHIG GELEGEN!



82538 Geretsried

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,20 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR  
Scout-ID: 162547112

INIS GRÜNING  
IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner:**

Inis Grüning Immobilien

Herr Bruno Sedlbauer

E-Mail: [info@igi-immo.de](mailto:info@igi-immo.de)

Tel: +49 179 1251866

Web: <http://www.igi-immo.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	2
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1960
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	193,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	F
Baujahr laut Energieausweis:	1960
Bezugsfrei ab:	Sofort

Hausgeld: 285,00 EUR

Provision für Käufer: 10.353,00 EUR inkl. Mwst.

Die Käufer-Maklerprovision bei Abschluss eines Kaufvertrages beträgt 3,57 % inkl. MwSt., welche an Inis Grüning Immobilien zu entrichten ist. Die Provision ist fällig und verdient mit Abschluss des Kaufvertrages.

## GERETSRIED: ZENTRAL UND RUHIG GELEGEN!



82538 Geretsried

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,20 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Erstmalig und im Alleinauftrag bieten wir diese 3-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung in sehr zentraler und dennoch ruhig gelegener Wohnanlage von Geretsried zum Verkauf an. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Den künftigen Eigentümer erwartet ein perfektes Raumprogramm. Die Wohnung bietet ein individuelles Wohlfühl-Ambiente mit gut durchdachtem Grundriss. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören u.a. ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und Diele und ein ruhig gelegener Balkon in Süd-Ost-Lage.

Die große Diele mit Einbauschrank erschließt links ein freundliches Kinderzimmer, das Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche und die Küche mit Einbauküche. Das helle Wohnzimmer mit Elektrokaminofen und Zugang zum Balkon befindet sich auf der rechten Seite und geradeaus das freundliche Schlafzimmer mit Einbauschränken.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage des kleinen Mehrfamilienhauses und ist auch für Kapitalanleger sehr interessant. Die Immobilie wurde bisher ohne Unterbrechungen vermietet und erzielte sehr rentable Mieteinnahmen. Die Wohnung wird in unvermietetem Zustand verkauft.

### Ausstattung:

- Freundliche, helle Wohnung in kleinem Mehrfamilienhaus in gutem Zustand mit 4 Etagen, beginnend mit Hochparterre und 8 Wohneinheiten
- Elektro Natursteinheizung
- 1 Bad mit Badewanne, Warmwasserspeicher und Fenster
- Einbauküche mit Geräten
- Laminat- und Fliesenböden
- Großer eigener Keller
- Fahrradkeller
- Hausreinigung und Pflege der Außenanlagen erfolgt durch Hausmeisterservice
- Kabel TV
- DSL
- Fahrradraum
- Keine Garage
- Kein Stellplatz
- Kein Aufzug
- Die Wohnung wird mit allen Möbeln, so wie auf den Fotos dargestellt, verkauft

### Lage:

Die sympathische Wohnung befindet sich in ruhiger und zentraler Lage von Geretsried. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar

### GERETSRIED:

Die sympathische und beliebte Kleinstadt verfügt über ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, beste medizinische

Versorgung und hervorragende Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren.

Das neu eröffnete Schwimmbad befindet sich unweit der Wohnung.

Das attraktive Freizeitangebot mit Seen und Bergen, bietet beispielsweise auch wunderbare Radwege an den Flüssen entlang. Geretsried ist von München aus mit dem Auto über die A95 München-Garmisch-Partenkirchen innerhalb von ca. 20 Minuten erreichbar und die Gegend ein beliebtes Ausflugsziel. Geretsried bietet fast alles, was Ihr Herz begehrte: Restaurants, Inlokale und nicht zuletzt die vielen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Region gehört zu den favorisiertesten Wohnorten der Republik. Hier ist man Mensch unter den Bewohnern, die den Slogan "leben, wo andere Urlaub machen", fest verinnerlicht haben. Man trifft sich beim Einkaufen im Ort, im Eiscafé oder beim Bummeln. Der Ort verfügt über sehr gute Busverbindungen nach Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen, welches die Endstation der S-Bahnlinie S7 bildet. Die Strecke wird 20 minütlich frequentiert und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit Münchens.

### Sonstiges:

Gefällt Ihnen unser Angebot? Bitte rufen Sie uns doch einfach an - Ihr Ansprechpartner, Herr Bruno Sedlbauer, freut sich auf Ihren Anruf und steht Ihnen unter der Telefon-Nummer 0179 - 12 51 866 sehr gerne zur Verfügung. Oder schreiben Sie uns eine Email an info@igi-immo.de, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.



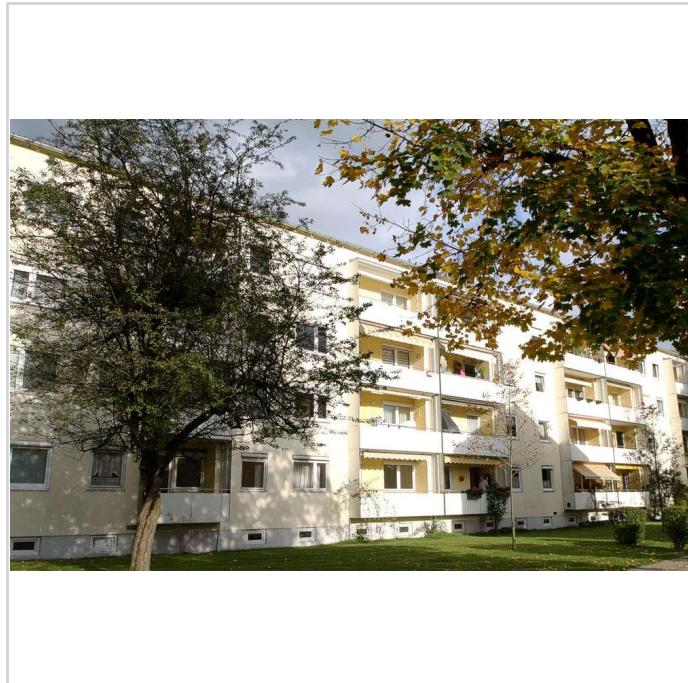
Hausansicht

## GERETSRIED: ZENTRAL UND RUHIG GELEGEN!

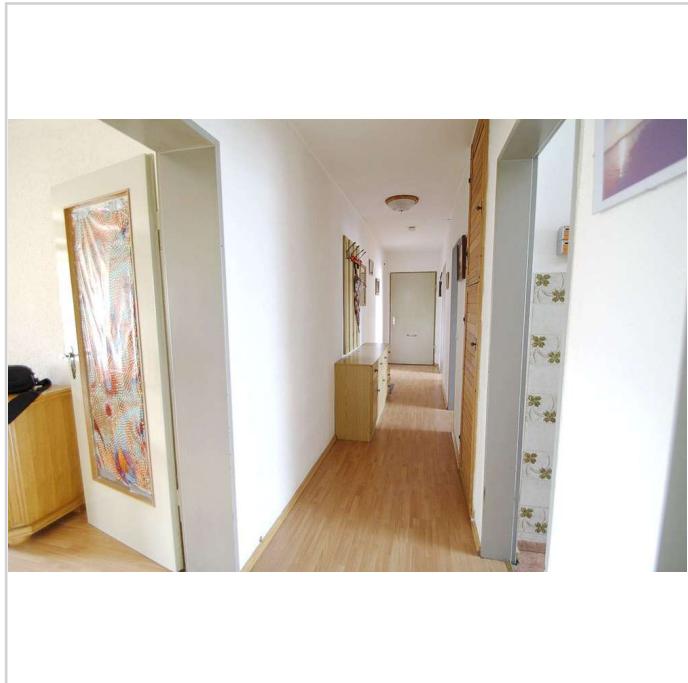


82538 Geretsried

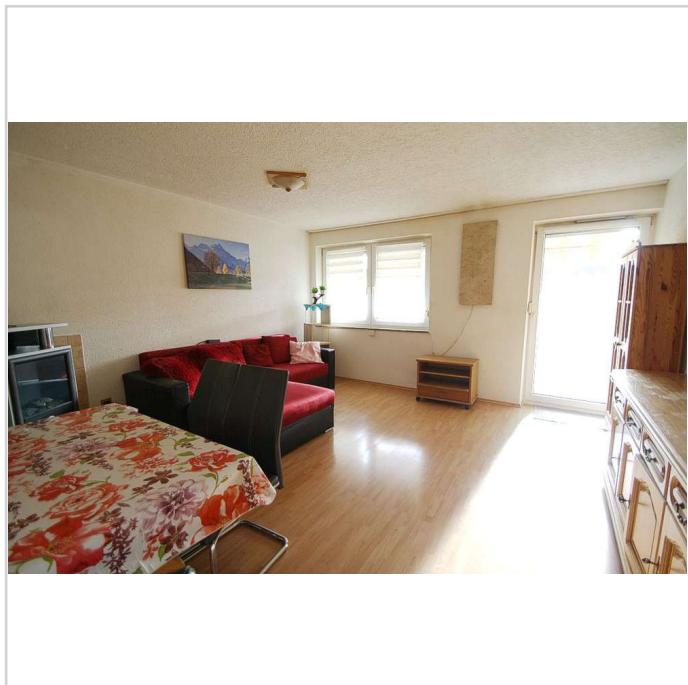
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,20 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR



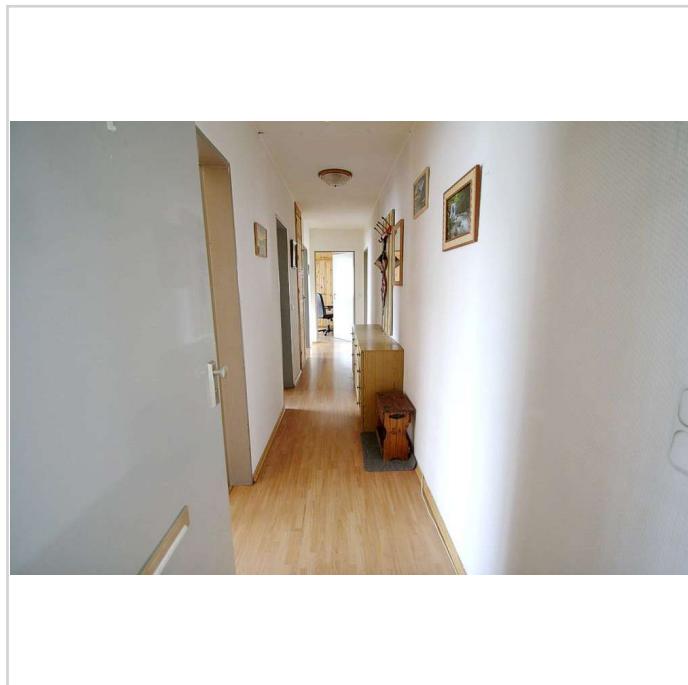
Rückansicht mit Balkon



Diele



Wohnzimmer mit Balkon



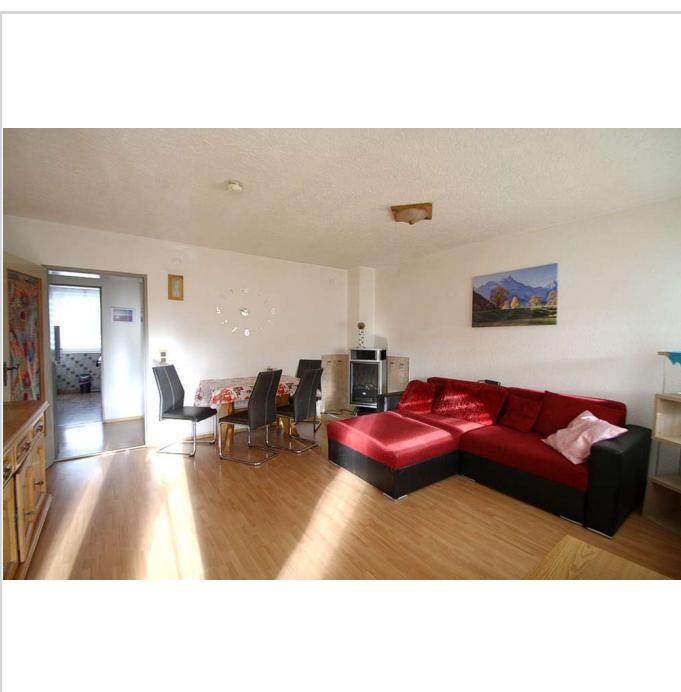
Diele, weitere Ansicht

## GERETSRIED: ZENTRAL UND RUHIG GELEGEN!

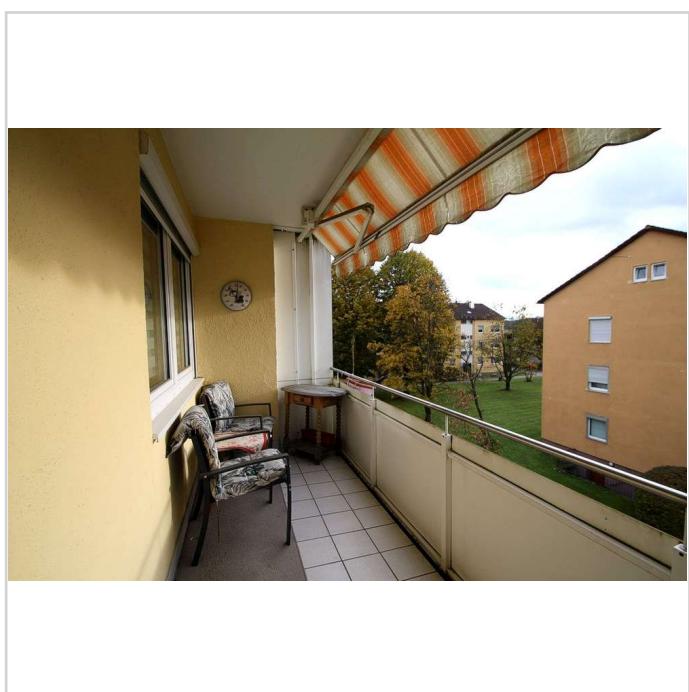


82538 Geretsried

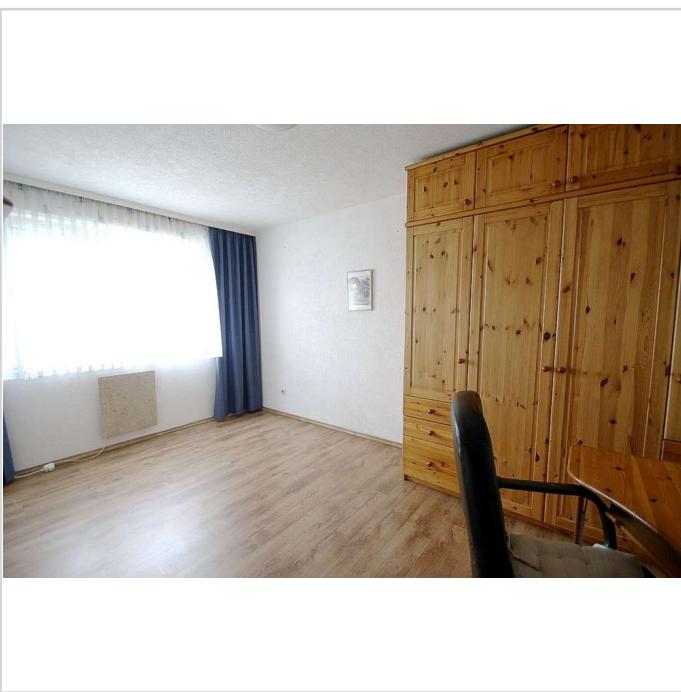
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,20 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR



Wohnzimmer mit Kaminofen



Süd-Ost-Balkon, ruhig



Schlafzimmer



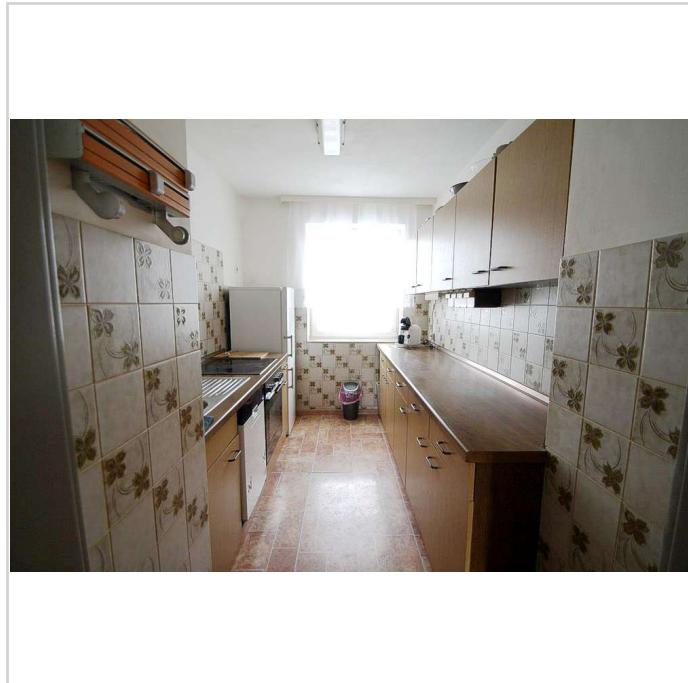
Schlafzimmer, weitere Ansicht

## GERETSRIED: ZENTRAL UND RUHIG GELEGEN!

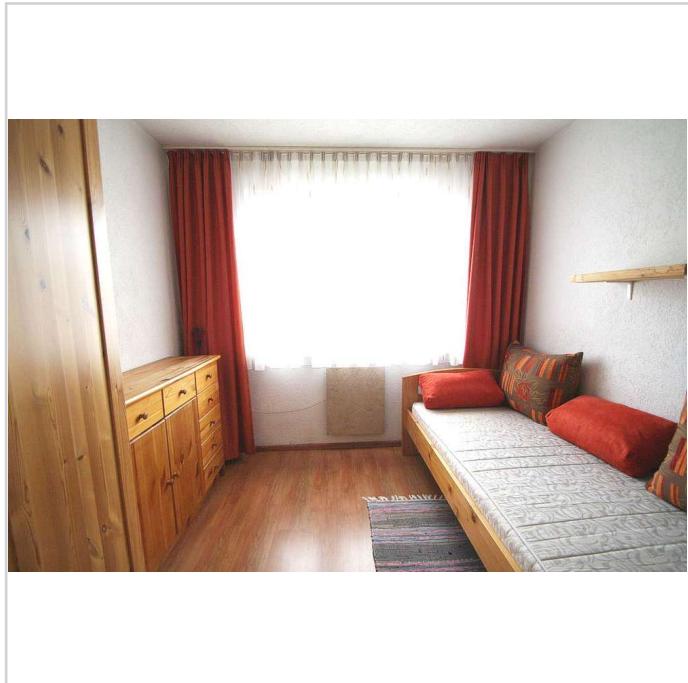


82538 Geretsried

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,20 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR



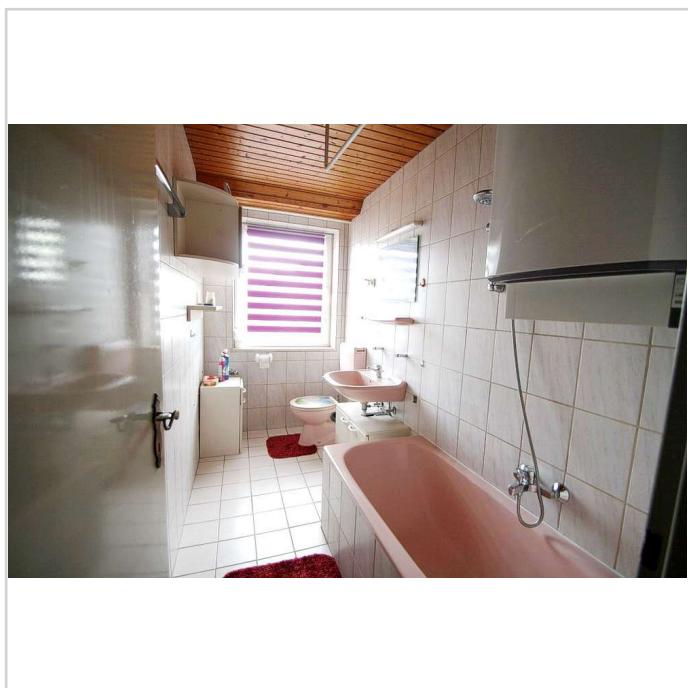
Küche mit EBK



Kinderzimmer



Weitere Ansicht Kinderzimmer



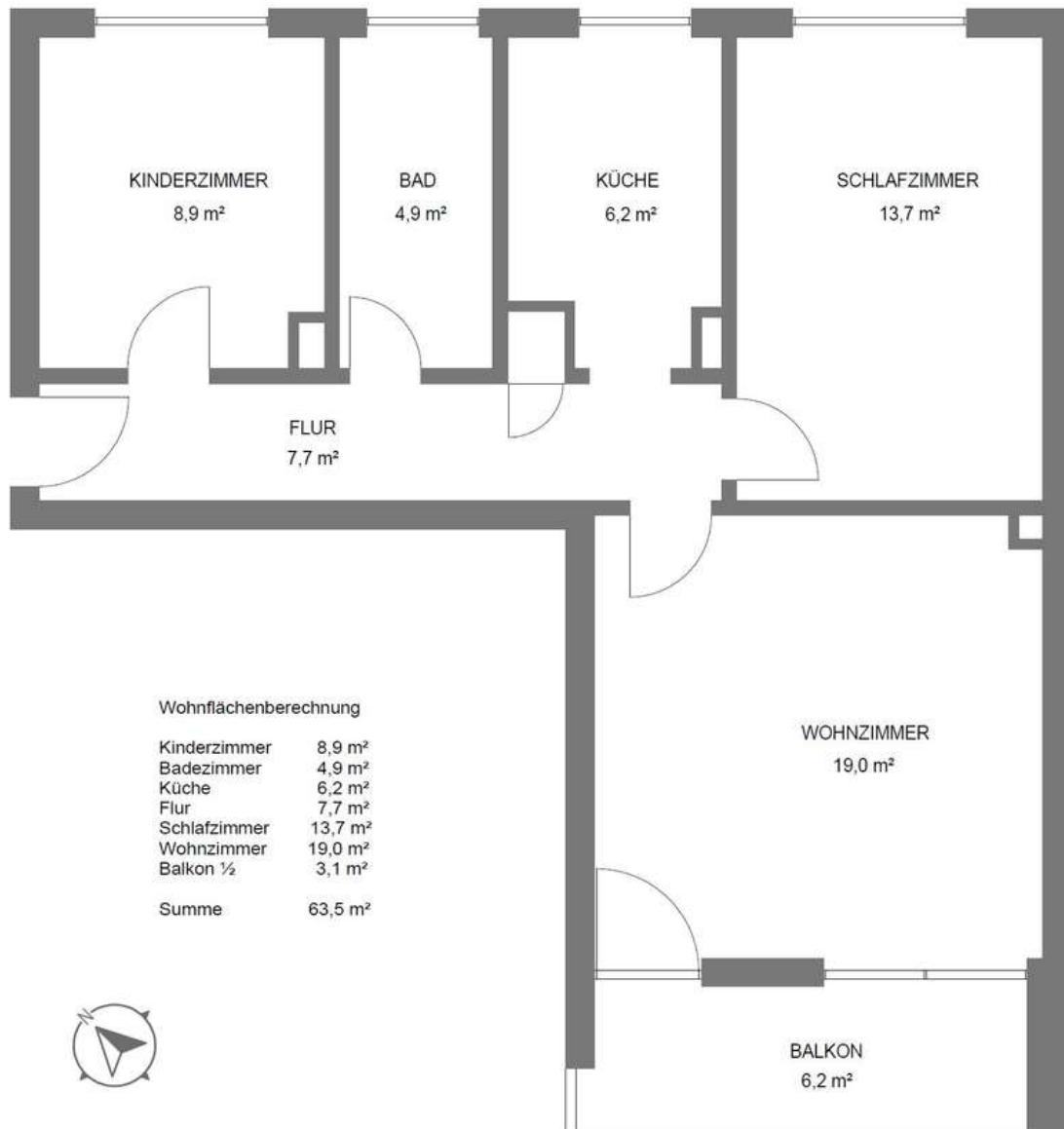
Badezimmer

## GERETSRIED: ZENTRAL UND RUHIG GELEGEN!



82538 Geretsried

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 64,20 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 290.000,00 EUR



Grundriss