GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR
Scout-ID:	172365745

Ihr Ansprechpartner:
Inis Grüning Immobilien
Herr Bruno Sedlbauer
E-Mail: info@igi-immo.de
Tel: +49 179 1251866
Web: http://www.igi-immo.de

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	6,00 m²
Etage:	2
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1992
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	146,40 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1992
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	247,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	1.260,00 EUR
Provision für Käufer:	16.422,00 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: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Großzügiges Wohnen über zwei Etagen: Im Alleinauftrag präsentieren wir Ihnen diese sehr gepflegte, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung in Geretsried. Das attraktive Objekt liegt in einer ruhigen und ansprechenden Wohnanlage und bietet Ihnen Privatsphäre auf zwei Ebenen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet Ihnen ein Wohngefühl, das dem eines eigenen Hauses in nichts nachsteht. Durch die intelligente Aufteilung auf zwei Ebenen trennt die Wohnung Leben und Arbeiten oder Wohnen und Schlafen perfekt voneinander.
Auf der unteren Ebene erwartet Sie das Herzstück der Wohnung: Die geräumige Diele, ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden bietet. Die angrenzende Küche ist optimal geschnitten und bietet kurze Wege zum Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der an warmen Tagen zum Erholen und Verweilen einlädt.
Ein helles Badezimmer mit Fenster, sowie ein weiteres Zimmer, das sich als freundliches Hauptschlafzimmer anbietet, runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Über eine elegant geschwungene Treppe gelangen Sie in die obere Etage. Die großzügige Diele verfügt über einen separaten Wohnungszugang vom Treppenhaus und führt Sie zu einer praktischen Abstellkammer, einem kleinen Tageslichtbad sowie zwei gemütlichen Kinderzimmern. Eines der Zimmer eignet sich zudem ideal als Home-Office oder Gästezimmer.

Dank der charmanten, aber geschickt platzierten Dachschrägen und hellen Fensterflächen wirkt diese Etage besonders behaglich und bietet einen privaten Rückzugsort abseits des Trubels.

Ein eigenes großes Kellerabteil, ein ebenerdiger Tiefgaragenplatz, ein Gemeinschafts-Waschraum sowie ein Fahrradkeller runden das Angebot harmonisch ab.

Die Immobilie wurde bisher ohne Unterbrechungen vermietet und erzielt sehr rentable Mieteinnahmen. Die Wohnung wird in vermietetem Zustand verkauft.

Ausstattung:

- Etagen-Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten in sehr gutem Zustand
- Die Wohnungsebenen befinden sich im 2. OG und im DG
- Sonniger Süd-Balkon mit Markise
- Gas-Zentralheizung
- Doppelt verglaste Fensterelemente
- Ein modernes, hell gefliestes Hauptbad mit Badewanne, WC und Fenster, Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner.
- Ein zweites kleines Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- Echtholz-Einbauküche
- Echtholzparkett-, Laminat- und Fliesenböden
- Großes eigenes Kellerabteil
- Hausreinigung und Pflege der Außenanlagen erfolgt durch einen Hausmeisterservice
- 1 Tiefgaragenstellplatz, ebenerdig, bereits im Kaufpreis enthalten
- Bequemes Parken ohne enge Rampen: Moderner Pkw-Tiefgaragenaufzug mit Schlüsselbedienung (Fahrer kann im Fahrzeug verbleiben)
  Der Aufzug wurde gerade frisch modernisiert. Die Kosten wurden bereits umgelegt und beglichen.
- Kabel TV / DSL-Anschluss
- Wasch- und Trockenraum mit eigenem Anschluss
- Fahrradraum
- Müllhäuschen

Lage:

Als größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen bietet Geretsried seinen rund 26.000 Einwohnern eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Hier verbindet sich der hohe Freizeitwert des Voralpenlandes ideal mit einer erstklassigen, autarken Infrastruktur.
Die Immobilie besticht durch ihre strategisch günstige Lage im Pendlerbereich der Landeshauptstadt München.
• S-Bahn-Anschluss: Die benachbarte Stadt Wolfratshausen ist in wenigen Minuten (per Auto oder Bus) erreichbar. Von dort aus bringt Sie die S-Bahn-Linie S7 in rund 40 Minuten direkt und bequem in die Münchener Innenstadt.
• Autobahn (A95): Über die Bundesstraße B11 gelangen Sie zügig zur Autobahnanschlussstelle Wolfratshausen (A95 München–Garmisch-Partenkirchen). Die Münchener City ist so in ca. 35 Autominuten erreichbar. Gleichzeitig sind Sie über das gut ausgebaute Straßennetz in kürzester Zeit in Bad Tölz, am Starnberger See oder am Tegernsee.
Einkaufsmöglichkeiten & Alltagsleben
Geretsried verfügt über ein lebendiges Stadtzentrum und eine exzellente Nahversorgung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind oft fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar:
• Mehrere große Supermärkte (wie der moderne EDEKA-Markt im Stadtzentrum, REWE, Lidl) sowie Drogeriemärkte, Apotheken und Ärzte verschiedener Fachrichtungen befinden sich direkt vor Ort.
• Eine abwechslungsreiche Gastronomie sowie lokale Wochenmärkte runden das Angebot ab.
Schulen, Kitas & Familienfreundlichkeit
Besonders für Familien ist die Lage ideal. Geretsried gilt als Bildungs- und Betreuungsschwerpunkt in der Region:
• Mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule sowie das angesehene Gymnasium
• Ein dichtes Netz an Kindertagesstätten und Kindergärten im direkten Umfeld der Wohnanlage.
Neben Sportplätzen und Hallenschwimmbad locken die nahegelegenen Alpen, Isarauen und die oberbayerischen Seen zu Ski-, Wander- und Wassersportausflügen.

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.

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



Gepflegte Wohnanlage



Sonniger Südbalkon



Elegante Treppe



Große Diele

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



Küche mit EBK



Diele weitere Ansicht



Haupt-Badezimmer



Hauptschlafzimmer

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



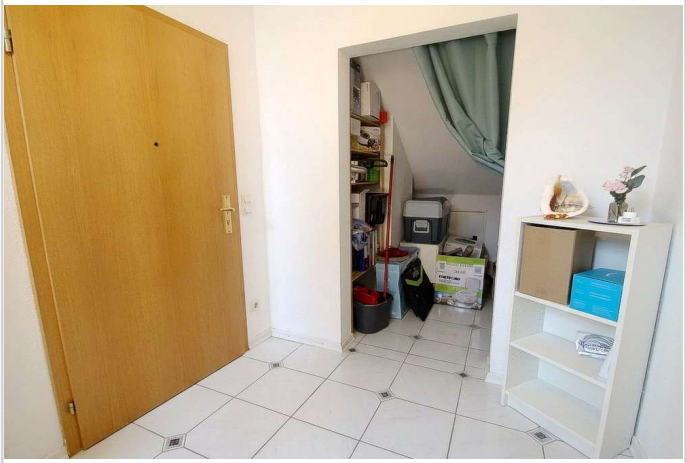
Hauptschlafzimmer



Geschwungene Treppe



Diele obere Ebene



Diele mit Abstellkammer

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



Kinderzimmer



Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



2. Kinderzimmer

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



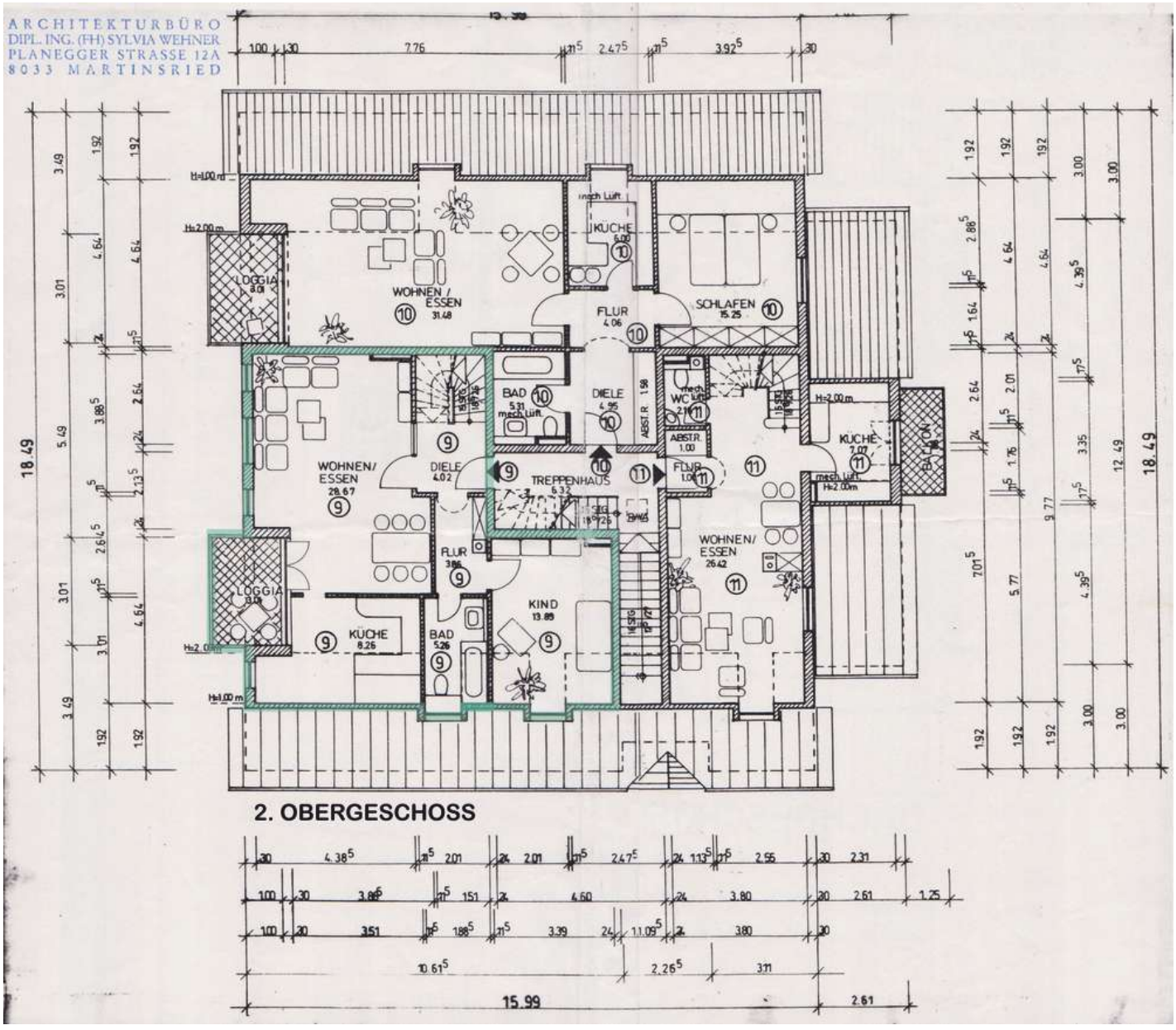
Badezimmer obere Ebene

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



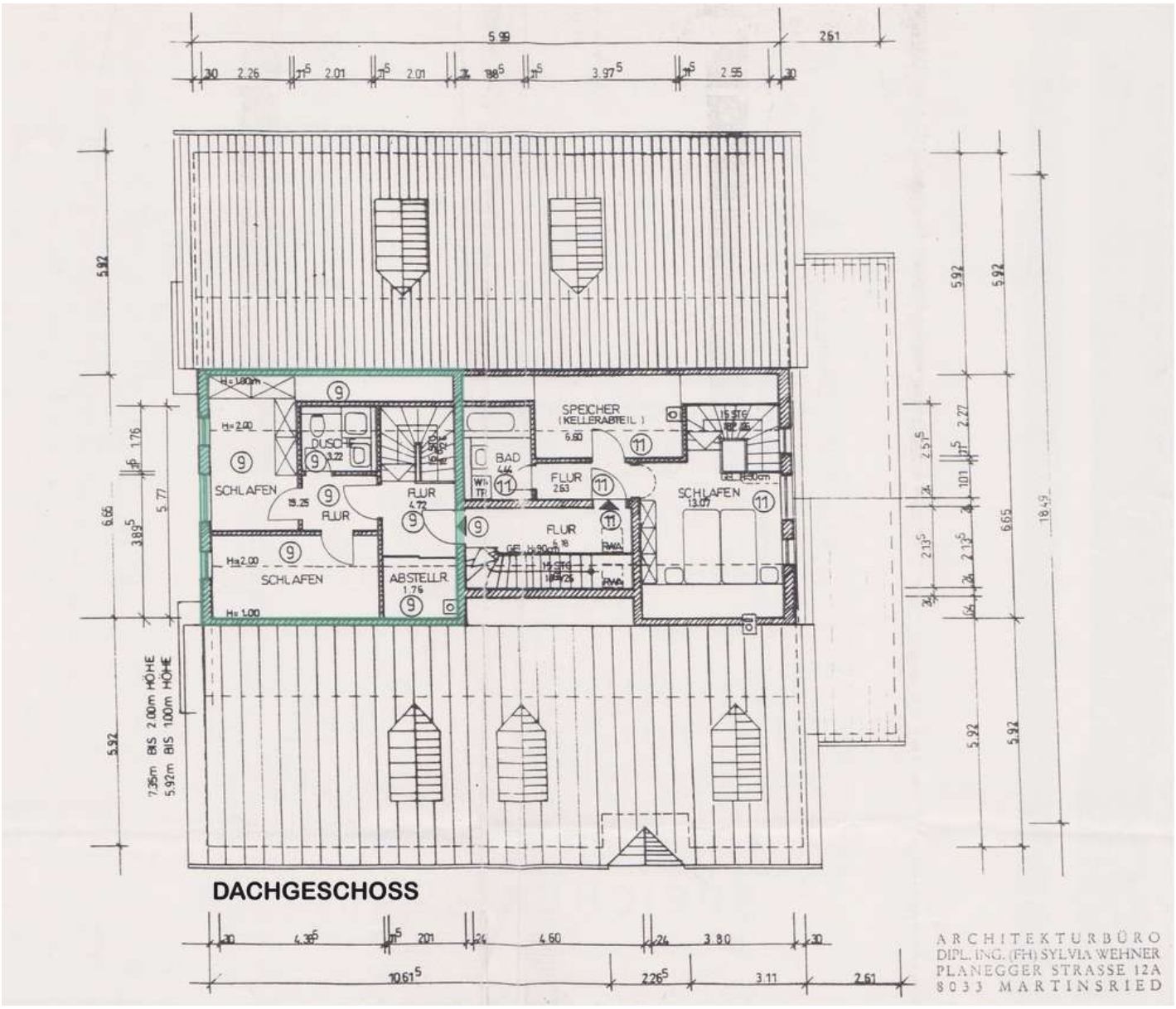
Grundriss_OG

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



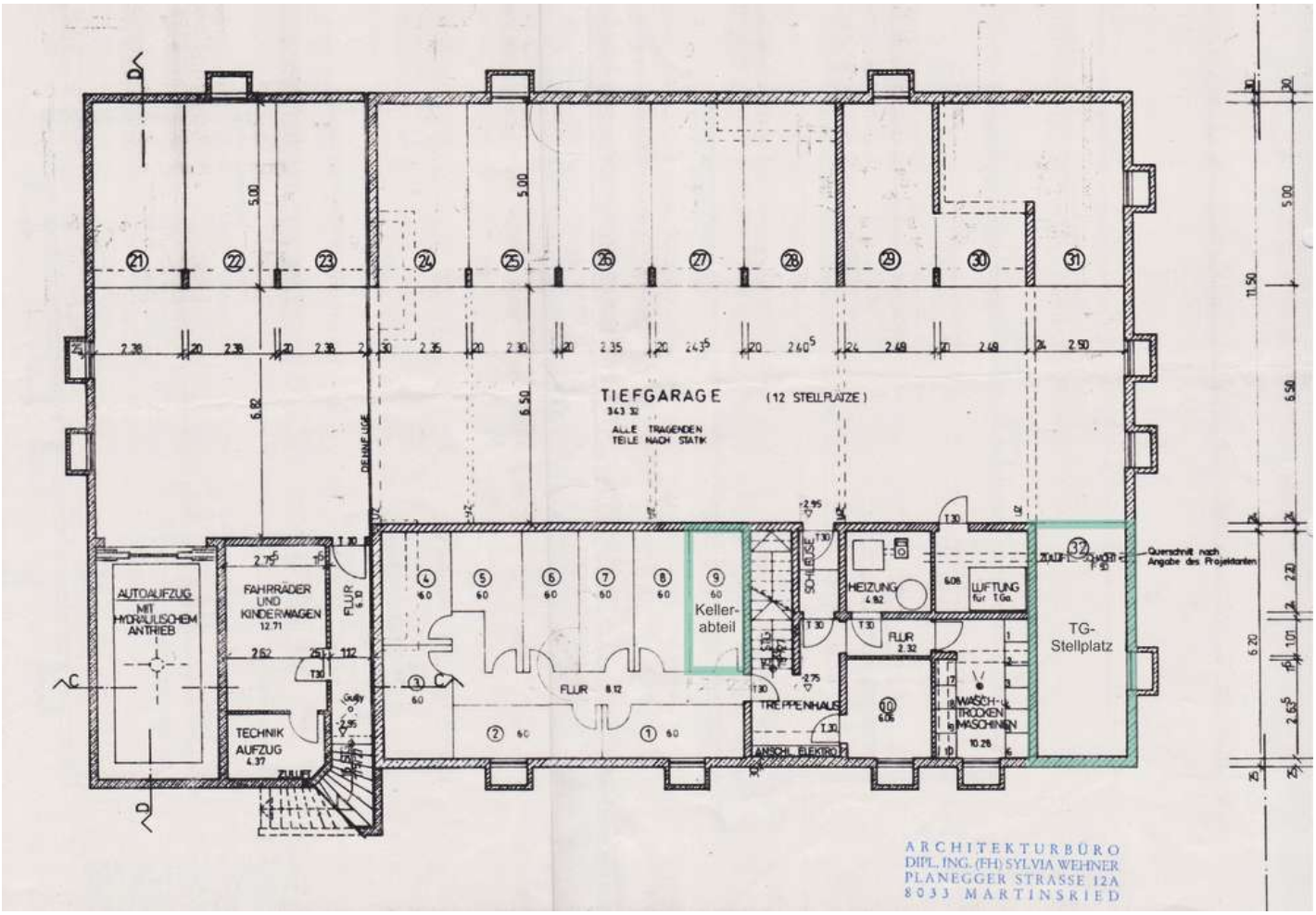
Grundriss_DG

GERETSRIED: PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN, GROßZÜGIGE ETAGENWOHNUNG FÜR DIE GANZE FAMILIE!



82538 Geretsried

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	95,90 m²
Kaufpreis:	460.000,00 EUR



Grundriss_TG