

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Geretsried

**Lichtdurchflutete Wohnung in den Isar-Stadt villen mit  
schönem Garten, ruhig & direkt an der Isar**



Objekt-Nr. **OM-298368**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:

Münst

Mobil: 0171 2666809

Isardamm 91 F  
82538 Geretsried  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.500 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Top gepflegte Gartenwohnung mit 113qm Wohnfläche. Diese befindet sich in einem ruhigen 7-Parteien-Haus. Drei Zimmer im OG plus ein großes Zimmer im UG mit großem Fenster und viel Platz laden zur freien Entfaltung und individuellem Einrichten ein. Zudem befindet sich direkt nebenan die Waschküche mit einem Waschbecken.

Zu der Immobilie gehören auch zwei TG Stellplätze die man über eine zweite Eingangstüre direkt in die Wohnung erreicht. Somit kommt man immer trocken in die Wohnung.

Der sehr große Garten mit 213 qm wurde liebevoll angelegt. Hier wurde auch ein WEKA Gartenhaus mit 9 qm fachmännisch von einem Schreiner aufgestellt.

2017 bis 2023 wurde die Wohnung umfangreich modernisiert und renoviert.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung

- 2017 Nolte Einbauküche mit Marken Geräten von Neff und Gaggenau
- Granitplatte aus Bruckmühl mit außergewöhnlicher Marmorierung
- 2019 Nolte Einbauschränk im Kinderzimmer/Ankleide
- 2019 WEKA Gartenhaus 9 qm mit Licht und Stromanschluss
- 2018 komplette Wohnung gestrichen
- 2018 Elektrische Rollläden nachgerüstet
- 2018 Neuer Holzzaun und Stabgitterzaun inkl. Hecke als Sichtschutz
- 2020 Markise + Heizstrahler und Beleuchtung der Terrasse
- 2020 Fliegenschutzgitter /-Türe sowie Kellerabdeckungen
- 2023 vollständige Wohnung gestrichen

Um die Waschmaschine nicht im Bad zu haben, wurde eine Hebeanlage im Kellerraum installiert, sodass hier gewaschen und getrocknet werden kann. Zudem wurde ein Waschbecken durch uns installiert.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Gesamtpreis:

Wohnung 775.000€

2 x TG zusammen 51.000 €

Summe: 826.000€

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr idyllischen Lage im Ortsteil Gartenberg, direkt am Waldrand der Isarauen.

Einmal über die Straße und es beginnt bereits das herrliche Waldstück im Naturschutzgebiet. Und ein paar Meter weiter ist man an der Isar mit wenig Trubel und absoluter Traumkulisse.

Der Wald-Spielplatz sowie die Isardamm Schule und der Kindergarten sind direkt in der Straße.

Geretsried bietet eine optimale Versorgung - ein paar Fußminuten und man ist beim ersten Lebensmittelladen (Penny). Etwas weiter befindet sich ein großer Kaufland oder in der Innenstadt ein neuer ALDI, Rossmann und EDEKA. Die Innenstadt kann man gut zu Fuß erreichen oder mit dem Auto direkt in eine neue TG fahren.

Die Autobahn ist nur wenige Kilometer (10 Minuten) entfernt, und man hat eine schnelle Verbindung nach München (30 Minuten) oder in die Berge nach Garmisch-Partenkirchen (45 Minuten).

Mehrere Buslinien, welche fußläufig erreichbar sind, fahren auch zum S-Bahnhof Wolfratshausen und man kann öffentlich nach München fahren.

Ein hoher Freizeitwert, eine sehr schöne Infrastruktur und die gute Verkehrsanbindung machen den Ort Geretsried, mit derzeit ca. 25.000 Einwohner, immer beliebter.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Zimmer



Nolte Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingang EG

# Exposé - Galerie



Flur EG

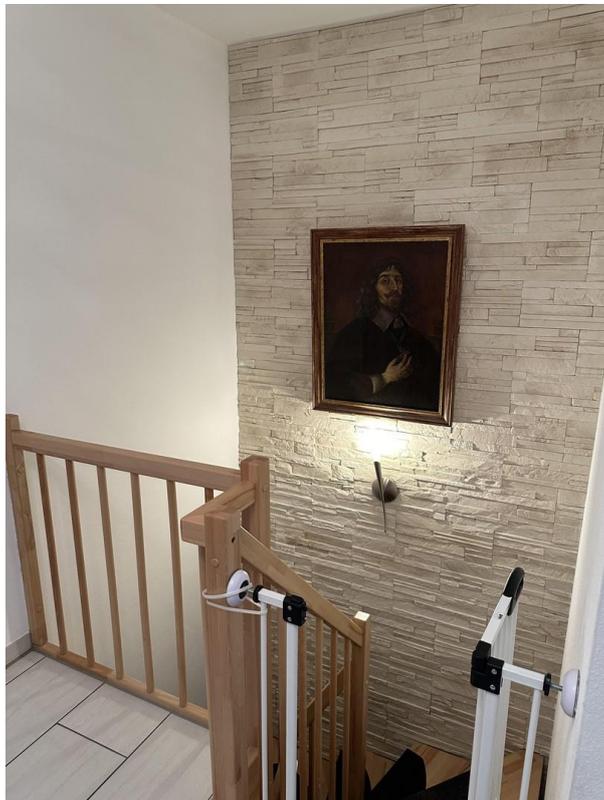


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abgang UG

# Exposé - Galerie



Zimmer UG



Zimmer UG