

Exposé

Terrassenwohnung in Geretsried

Sofort beziehbare -Wohnung in den Isar-Stadtviellen mit schönem Garten, ruhig & direkt an der Isar



Objekt-Nr. **OM-298368**

Terrassenwohnung

Verkauf: **741.000 €**

Ansprechpartner:

Münst

Mobil: 0171 2666809

Isardamm 91 F
82538 Geretsried
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2013 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 113,21 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 26.000 € | 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.

Wohnung ist fast leer und kann umgehend bezogen werden.

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

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Wohnung ist zum Großteil leer und kann umgehend bezogen werden.

Gesamtpreis:

Wohnung 741.000€

Küche/Schränk 17.000€

2 x TG zusammen 52.000 €

Summe: 810.000€

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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten Westen



(Kinder-) Zimmer



Nolte Einbauschränk

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Fensterfront



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer in Richtung Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingang EG

Exposé - Galerie



Flur EG

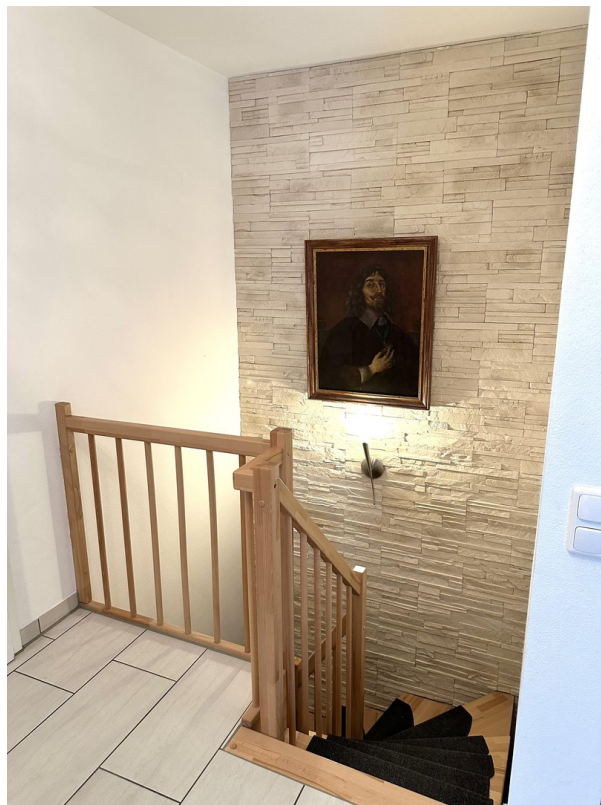


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abgang UG

Exposé - Galerie



Eingangstüre UG



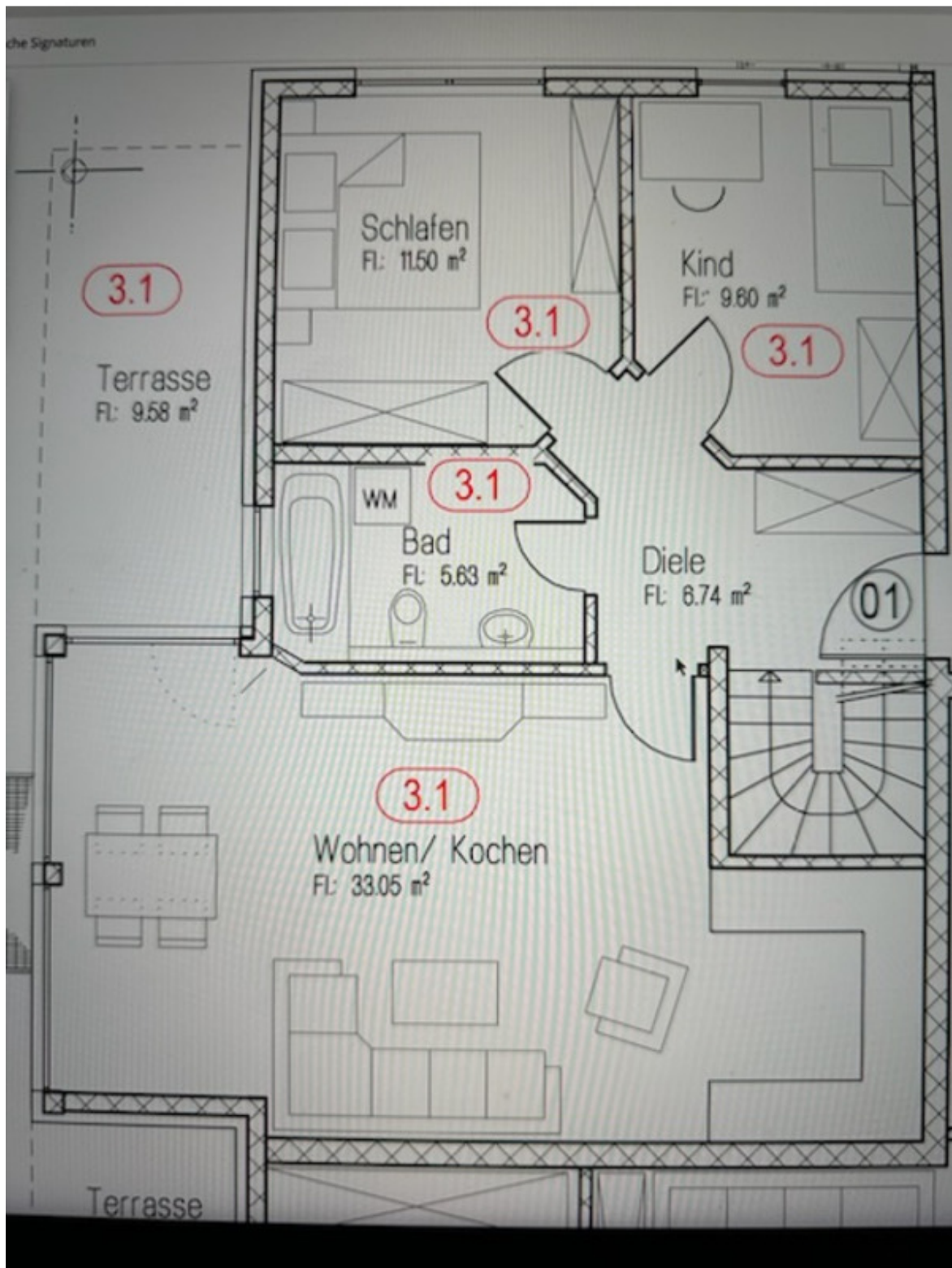
Flur UG

Exposé - Galerie



Zimmer UG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

