

Exposé

Doppelhaushälfte in Geretsried

Doppelhaushälfte mit großem Garten & Ausbaupotenzial im Musikerviertel Geretsried



Objekt-Nr. OM-415390

Doppelhaushälfte

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
E. Mokros

Griegeweg 23a
82538 Geretsried
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	397,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Musikerviertel von Geretsried befindet sich diese Doppelhaushälfte auf einem ca. 397 m² großen Grundstück mit sonnigem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familienleben, Entspannung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein langfristiges Zuhause in guter Wohnlage suchen und eigene Wohnideen verwirklichen möchten.

Die Wohnfläche von ca. 104 m² verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche Nutzflächen im Keller, darunter ein ausgebauter und beheizter Hobbyraum mit Wohncharakter, sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss.

Herzstück des Hauses ist das großzügige helle Wohn-/Esszimmer mit Echtholzparkett und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Der geschützte Gartenbereich im hinteren Grundstücksteil bietet viel Platz für Kinder, Freizeit und entspannte Stunden im Freien. Zusätzlich eröffnet der Vorgartenbereich weitere Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise als grüner Eingangsbereich, Spielfläche oder ruhiger Rückzugsort.

Die Grundstücksaufteilung schafft sowohl geschützte Privatbereiche als auch offene Grünflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem die Küche, ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer.

Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein frisch renoviertes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Von hier aus ist auch der Balkon zugänglich. In den Schlafräumen und Flurbereich wurde 2018 ein moderner Vinylboden verlegt.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für ein Homeoffice, Gästezimmer oder weiteren Wohnraum.

Im Kellergeschoss stehen neben Heizungs-, Wasch- und Abstellräumen weitere Nutzflächen sowie der bereits erwähnte beheizte Hobbyraum mit Fenster (Lichtsacht) zur Verfügung, der aktuell als Jugendzimmer genutzt wird und sich ideal als zusätzlicher Wohn-, Arbeits- oder Gästebereich eignet.

Zum Haus gehören eine Garage sowie zwei Stellplätze direkt davor.

Die Immobilie wird derzeit noch von der Eigentümerin bewohnt; ein zeitnaher Auszug nach Verkauf ist vorgesehen.

Das Haus wurde über viele Jahre von der Eigentümerin selbst bewohnt und gepflegt. Der Verkauf erfolgt aus Gründen der Verkleinerung.

Flächenangaben:

Die Wohnfläche beträgt ca. 104 m² und umfasst Erd- und Obergeschoss. Terrasse und Balkon wurden anteilig (25 %) berücksichtigt.

Zusätzlich stehen ca. 49 m² Nutzfläche im Kellergeschoss sowie ca. 35 m² Nutzfläche im unbeheizten Dachgeschoss zur Verfügung.

In einzelnen Räumen im Obergeschoss bestehen Dachschrägen.

Sämtliche Flächenangaben beruhen auf eigener Berechnung und erfolgen ohne Gewähr.

Ausstattung

- Badrenovierung 2026
- Großteil der Fenster ca. 2014 erneuert (3-fach verglast)

- Außenfensterbänke aus Granit
- Echtholzparkett im Wohn-/Esszimmer
- Moderner Vinylboden im Obergeschoss (2018)
- Einbauküche (ca. 2010)
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Balkon und Terrasse
- Zwei Gartenbereiche (Vorgarten und Hauptgarten)
- Beheizter Hobbyraum im Keller mit Fenster (Lichtschacht)
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
- Garage sowie zwei Außenstellplätze
- Ruhige Wohnlage in gewachsenen Wohngebiet

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich im sogenannten Musikerviertel in Geretsried, einer ruhigen, gewachsenen und besonders familienfreundlichen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft.

Kindergärten, Grundschule sowie weitere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Restaurants, Kirche sowie eine Bushaltestelle sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Geretsried verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und bietet eine attraktive Wohnlage im südlichen Münchner Umland. Die Nähe zu Wolfratshausen, Bad Tölz und München macht den Standort besonders interessant für Familien und Pendler.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Versorgung im Alltag und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Vorderseite Haus

Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Rückseite Haus mit Terrasse

Exposé - Galerie



Großer Garten



Großer Garten

Exposé - Galerie



Vorderer Garten



Vorderer Garten



Küche

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer

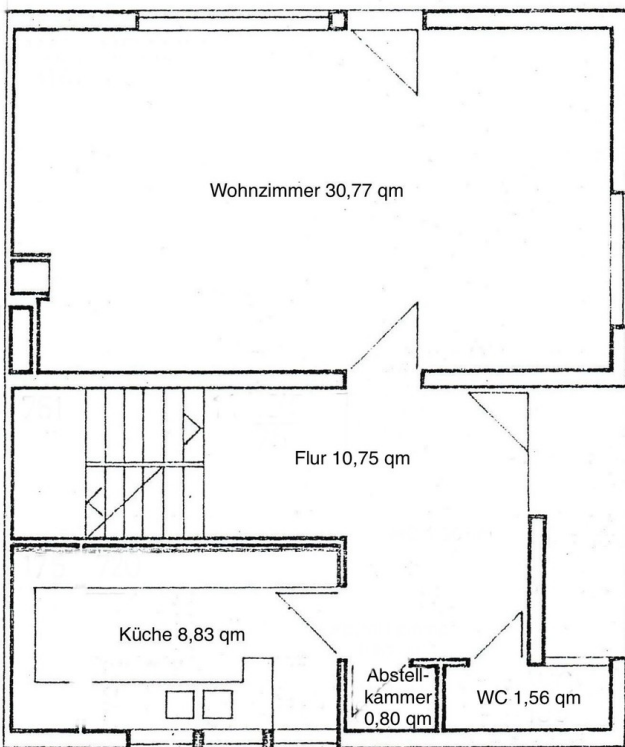


Kinder-/Jugendzimmer

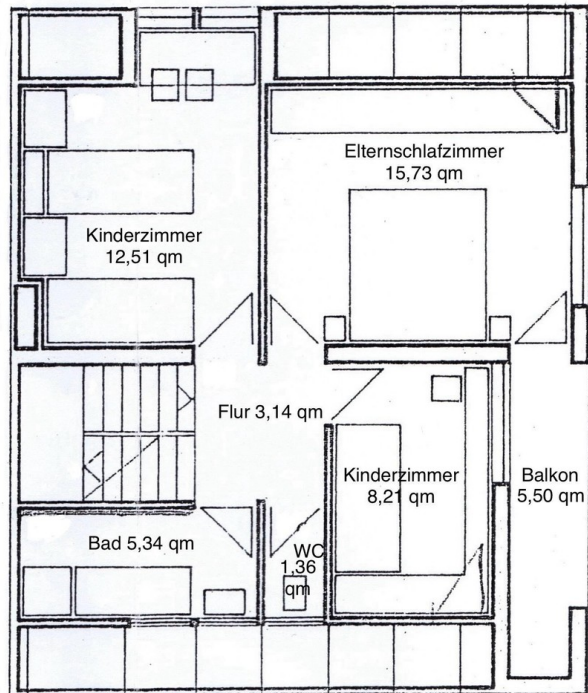
Exposé - Galerie



Hobbyraum Kellergeschoß



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Exposé - Galerie

