

# Exposé

## Einfamilienhaus in Geretsried

### Gepflegtes großzügiges Einfamilienhaus mit großem eingewachsenen Grundstück am Isarhochufer



Objekt-Nr. OM-473182

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.395.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Schöbel

Siebenbürger Straße 37  
82538 Geretsried  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	820,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Möchten Sie mit dem sanften Rauschen der Isar aufwachen?

Wir bieten ein sehr schönes freistehendes Einfamilienhaus (BJ 1975) in ruhiger Lage an, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern mit altem Baumbestand, unmittelbar angrenzend an Naturschutzgebiet und Isar. Grundschule, Tennisclub, Sportplatz, Busanbindung zur S-Bahn nach Wolfratshausen und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise im alpenländischen Stil mit großen Fensterfronten und Blick ins Grüne gebaut. Rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche (plus 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche) verteilt auf EG mit offenem Wohn-/Esszimmer und hochwertigem Kaminofen, 2 Schlafzimmer, Bad (zzgl. Gäste-WC), Küche (kann auch zum Essbereich geöffnet werden), Kammer, Diele und eine große überdachte Terrasse mit Südausrichtung.

Eine zum Dachgiebel geöffnete großzügige Eingangsgalerie führt zum OG mit 2 großen lichtdurchfluteten Wohn-/Schlafräumen, Bad, Kammer und Einbauschränken, sowie eine große Loggia mit Süd-/Westausrichtung.

Im trockenen Keller befindet sich ein großzügiger Vorraum als Übergang zum beheiztem hellen Souterrainzimmer (alle Wände fein verputzt), ein Werkzeugraum, sowie eine große Waschküche und ein großer Heizungsraum.

Das Haus ist umgeben von einem wunderschönen gepflegten eingewachsenen Grundstück von insgesamt 820 m<sup>2</sup> mit Gartenhaus, Einfahrt mit Garage und separatem Raum für Gartengeräte, sowie weiterem Gartentor mit Stellplatz für ein Auto oder Anhänger.

Das OG kann optional auch als eigenständige Einliegerwohnung genutzt werden (Küchenanschluss vorhanden), z.B. für Vermietung, Büro, Mehrgenerationenhaus, Pflegekraft oder Au pair.

Das in erster Hand befindliche Haus wurde hochwertig gebaut und bis heute stets gut gepflegt und instand gehalten durch namhafte örtliche Handwerksbetriebe. Die Substanz des Hauses ist sehr gut. Das Dach und der Keller sind komplett dicht, das Dachgeschoss ist gedämmt und alle Fenster sind Isolierfenster in raumklimatisch gesunden Holzrahmen und befinden sich in einem guten Zustand. Die Heizung im gesamten Haus wird von einer regelmäßig modernisierten Ölzentralheizung von Viessmann betrieben und durch eine Solaranlage für Warmwasseraufbereitung ergänzt. Die Elektrik ist dreiphasig und mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern versehen.

Das Haus wurde im Frühjahr 2026 komplett renoviert. Lediglich die Böden (Parkett, Fliesen, Teppiche), die Bäder, sowie die Küche sind nicht erneuert worden, um den eigenen Vorstellungen und Wünschen Raum zu lassen. Grundsätzlich kann man aber gleich in das Haus einziehen und es bewohnen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Geretsried ist mit knapp 26.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen und verbindet urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen. Die Immobilie liegt im beliebten Stadtteil Gartenberg - einem gewachsenen ruhigen Wohngebiet mit viel Grün, direkt an das Naturschutzgebiet Isarauen angrenzend.

Für Familien stehen mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in Geretsried zur Verfügung. Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind vielfältig - ob Fußball, Eishockey, Tennis, Leichtathletik im schönen Stadion oder Schwimmen im neuen Hallenbad.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar und bringt Sie direkt zur S-Bahn-Station in Wolfratshausen (Linie S7), von wo aus Sie eine Verbindung nach München haben. Mit dem Auto erreichen Sie zudem schnell die Autobahn A95 in Richtung München und Garmisch-Partenkirchen. Der Starnberger See ist ebenfalls in ca. 15 min schnell erreichbar, ebenso wie die Berge des Voralpenlands.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	266,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Einfahrt und Einzelgarage

# Exposé - Galerie



Eingangstor (elektrisch)



Weg zur Haustüre (Westseite)

# Exposé - Galerie



Weg zur Haustüre (Westseite)



Hauseingang (Nordseite)

# Exposé - Galerie



Hausansicht (Ostseite)



Eingangsgalerie



Eingangsgalerie

# Exposé - Galerie



Eingangsgalerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur zu Schlafzimmern und Bad



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



OG - Flur



OG - Wohn-/Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG - Wohn-/Schlafzimmer 2



OG - Wohn-/Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG - Große Loggia



OG - Wohn-/Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



OG - Wohn-/Schlafzimmer 3



OG - Wohn-/Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



OG - Wohn-/Schlafzimmer 3



OG - Flur und Bad 2

# Exposé - Galerie



UG - Kellerabgang



UG - Vorraum Keller

# Exposé - Galerie



UG - Souterrainzimmer



UG - Keller 2

# Exposé - Galerie



UG - Keller 2 Ölheizung/Solar



UG - Keller 3 (Hobbyraum)

# Exposé - Galerie

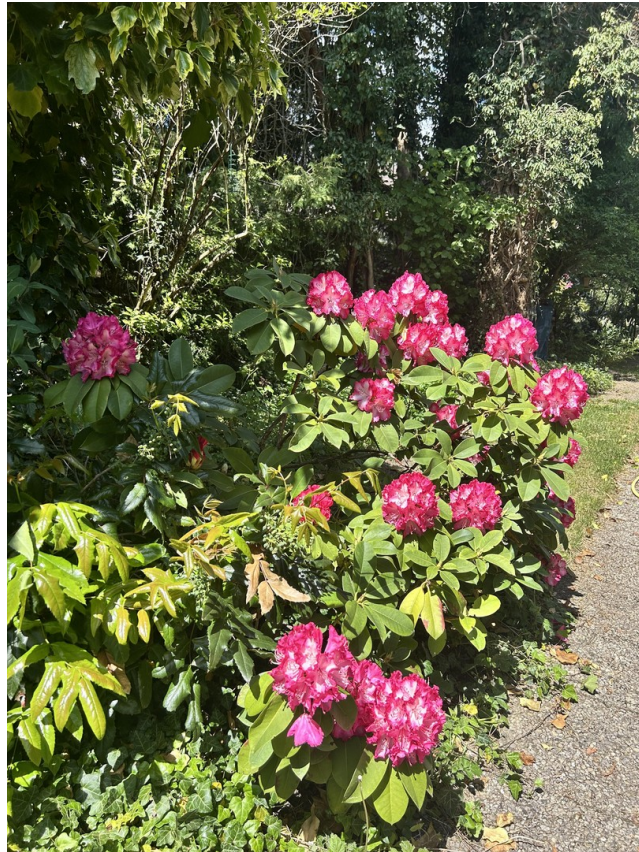


Terrasse (Südausrichtung)



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



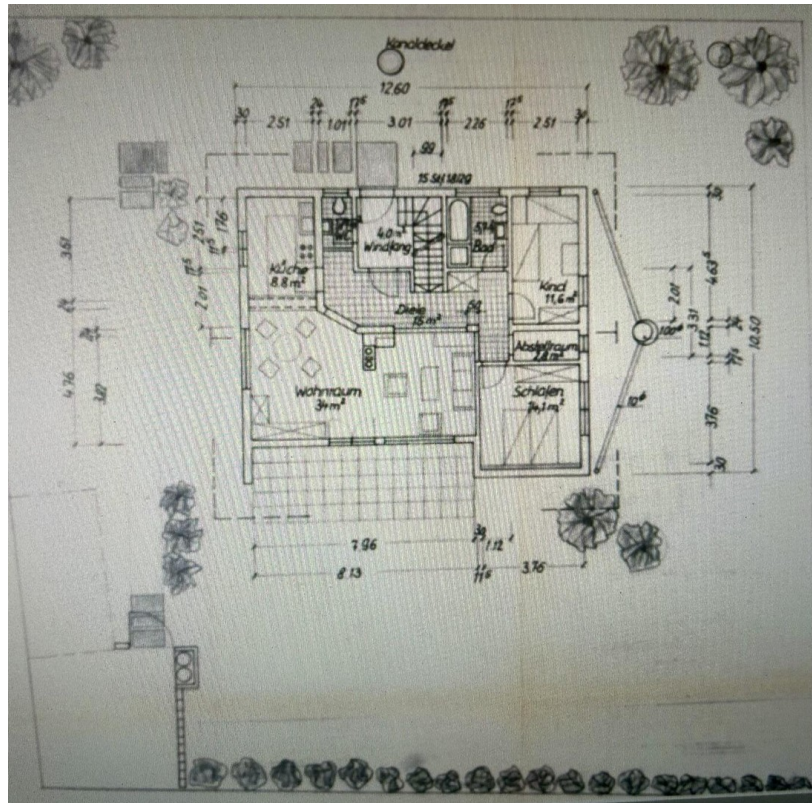
Garten

# Exposé - Galerie

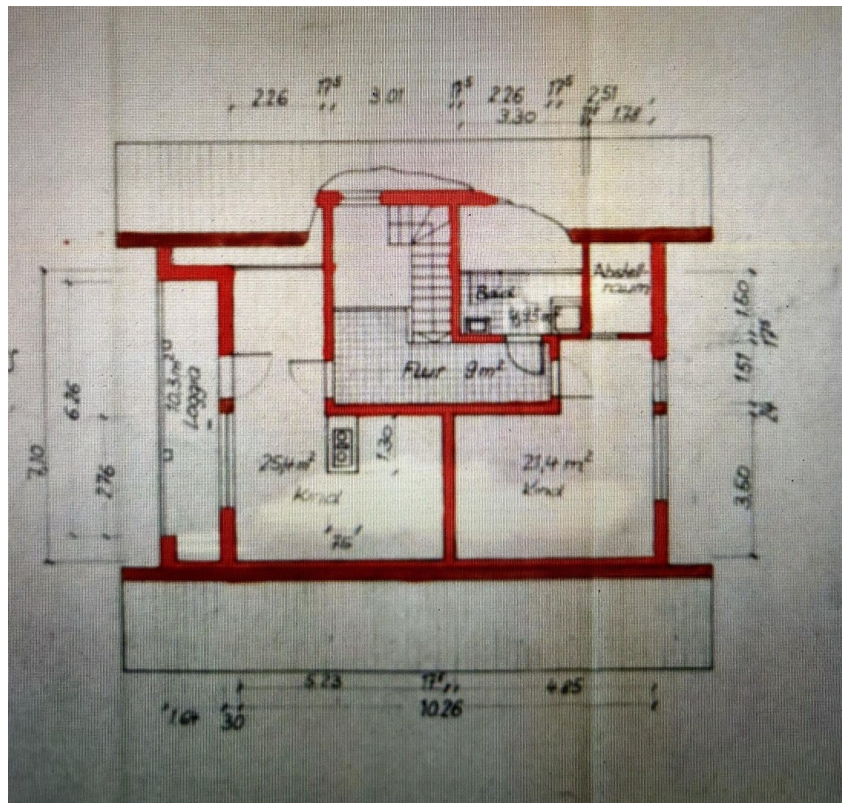


Einfahrt zu Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

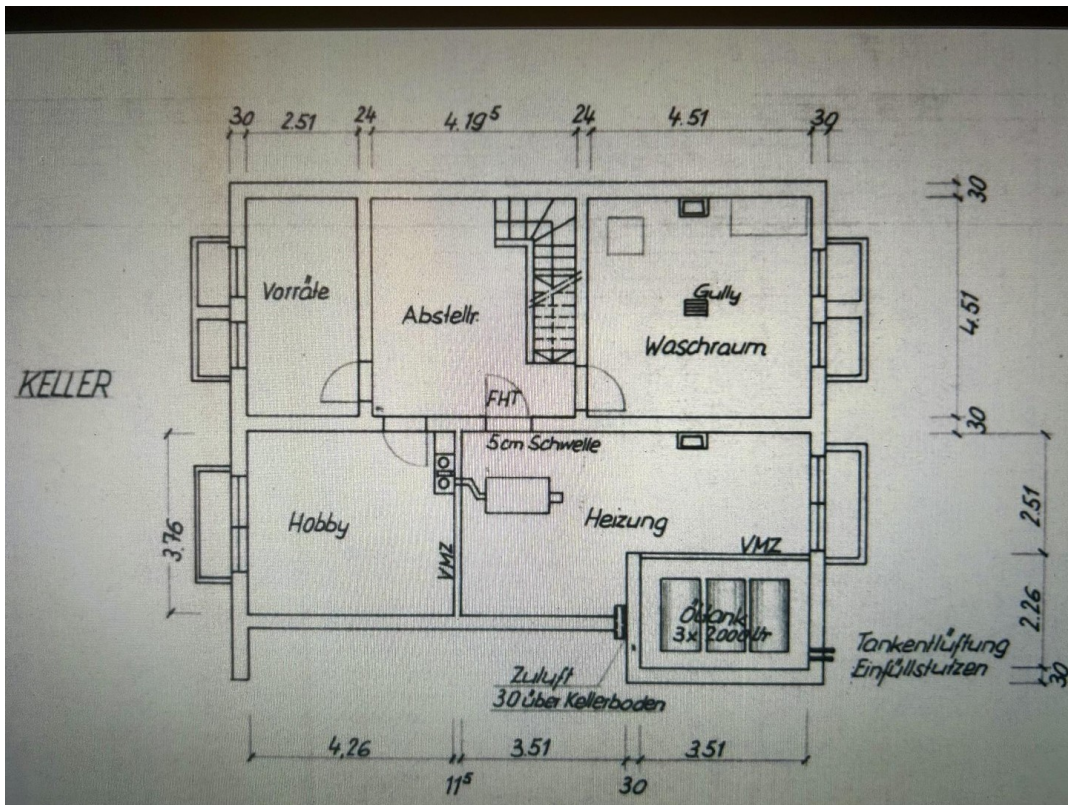


Erdgeschoss

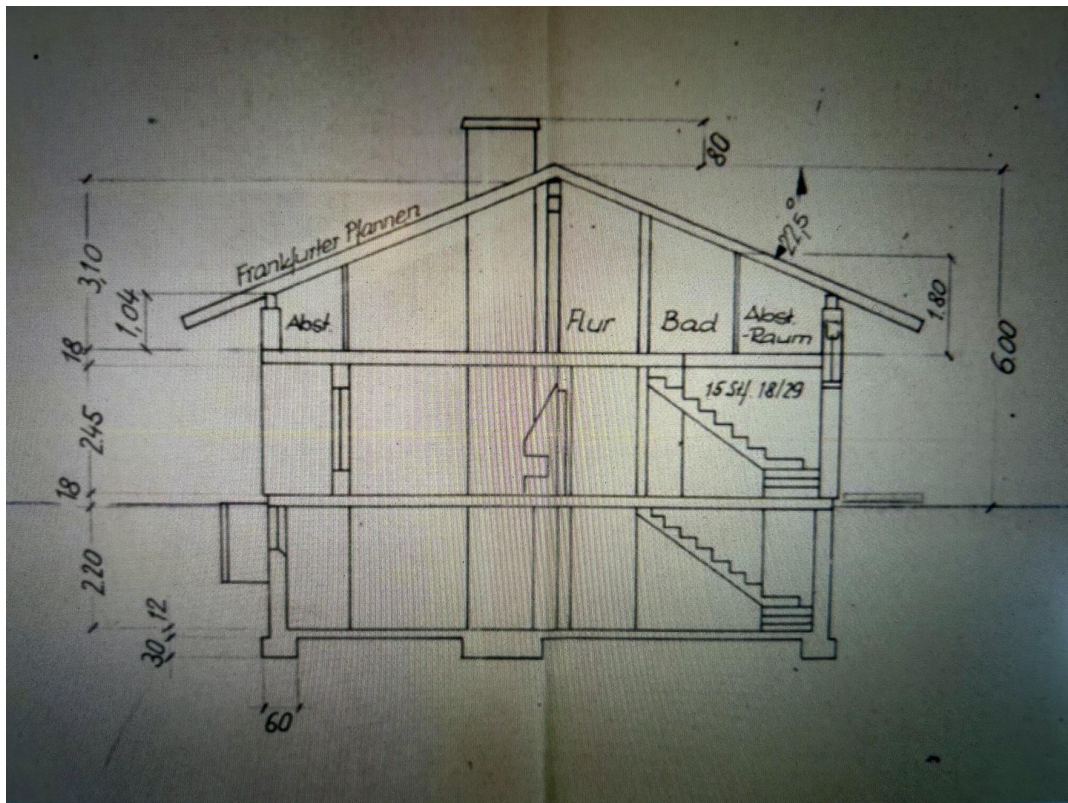


Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller



Haus Querschnitt