



PROVISIONSFREI – DIREKT VOM EIGENTÜMER

EXPOSÉ · EIGENTUMSWOHNUNG ZUM KAUF · GERETSRIED-STEIN

Maisonette mit Galerie und bis zu 4,56 m Raumhöhe

106 m²

Wohnfläche (ca.)

4 Zimmer

plus Küche und Galerie

2 Bäder

Dusch- und Wannenbad

Balkon

ca. 5 m², Süd/West

2. Obergeschoss + Dachgeschoss · Kellerabteil · TG-Stellplatz zzgl. 18.500 €

Stand: Oktober 2026

Die wichtigsten Eckdaten

ca. 106 m²

Wohnfläche

4 + Galerie

Zimmer, Küche und 2 Bäder

bis 4,56 m

Raumhöhe im Wohn- und Essbereich

ca. 5 m²

Balkon, Süd/West

TG + Keller

Kellerabteil; TG-Stellplatz zzgl. 18.500 €

2. OG + DG

oberste Etage, kein Nachbar darüber

OBJEKTDATEN

Objektart	Maisonette-Eigentumswohnung
Lage	Geretsried-Stein, 82538 Geretsried
Etage	2. Obergeschoss + Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 106 m ²
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Zimmer	4, plus Küche und Galerie
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2 (Duschbad, Wannenbad)
Balkon	ca. 5 m ² , Süd/West
Baujahr	1988
Heizung	Gas, neue Heizungsanlage 2019
Stellplatz	Tiefgarage, Einzelstellplatz (zzgl. 18.500 €)
Keller	Kellerabteil im Nebengebäude
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung, frühestens 01.01.2027

KAUFPREIS

598.000 €

Preis je m ²	5.642 €/m ²
Provision	keine
Nebenkosten	ca. 4,5–5 %
Hausgeld	ca. 580 €/Monat
Tiefgarage	zzgl. 18.500 €

Provisionsfrei: Sie kaufen direkt vom Eigentümer. Die Käuferprovision, die in Bayern üblicherweise 3,57 % inkl. MwSt. beträgt, entfällt.

ENERGIEAUSWEIS (PFLICHTANGABEN)

Art des Ausweises Verbrauchsausweis	Endenergieverbrauch 118,67 kWh/(m²·a)	Wesentlicher Energieträger Gas
Baujahr Gebäude 1988	Energieeffizienzklasse D	Gültig bis 21.06.2034

Flächenangaben ca.; Berechnungsgrundlage der Wohnfläche: siehe Grundrisse (Seite 8). Alle Angaben beruhen auf den Kenntnissen des Eigentümers, Irrtümer vorbehalten.



DIE WOHNUNG

Wohnen auf zwei Ebenen, mit viel Raum nach oben

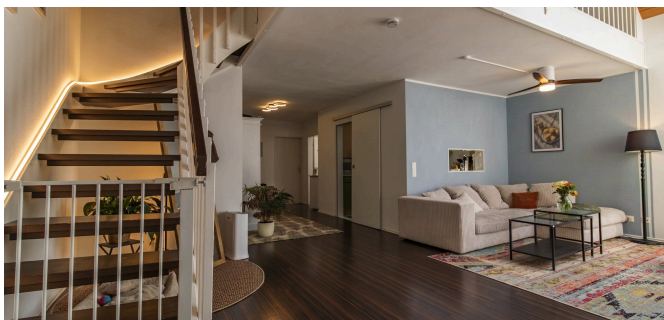
Die oberste Wohnung des Hauses verbindet Wohnen, Galerie und Schlafen auf zwei Ebenen. Der Wohn- und Essbereich öffnet sich bis unter den Dachstuhl.

Über das Treppenhaus betreten Sie die Wohnung im 2. Obergeschoss. Von der Diele aus erreichen Sie den offenen Wohn- und Essbereich mit rund 32 m², die Küche, das Duschbad und zwei Zimmer.

Die Raumhöhe im Wohnbereich beträgt bis zu ca. 4,56 m. Große Fenster, ein Erker mit Glasdach und der Zugang zum Balkon bringen viel Tageslicht in die Wohnung.

Die Treppe mit indirekter Beleuchtung führt ins Dachgeschoss. Dort liegen die Galerie, das Schlafzimmer, ein Wannenbad mit Dachfenster und eine Abstellkammer. Die sichtbaren Holzbalken geben den Räumen unter dem Dach ihren warmen Charakter.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil im Nebengebäude. Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz wird zusätzlich zum Kaufpreis für 18.500 € angeboten.



Diele mit Treppe ins Dachgeschoss, Blick in den Wohnbereich



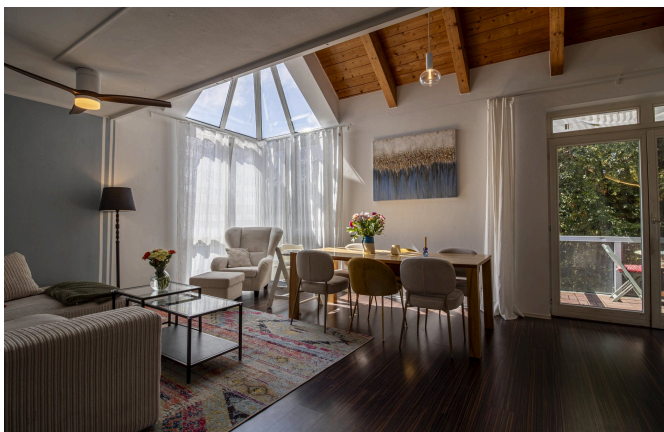
Treppe mit indirekter Beleuchtung

Der offene Wohn- und Essbereich

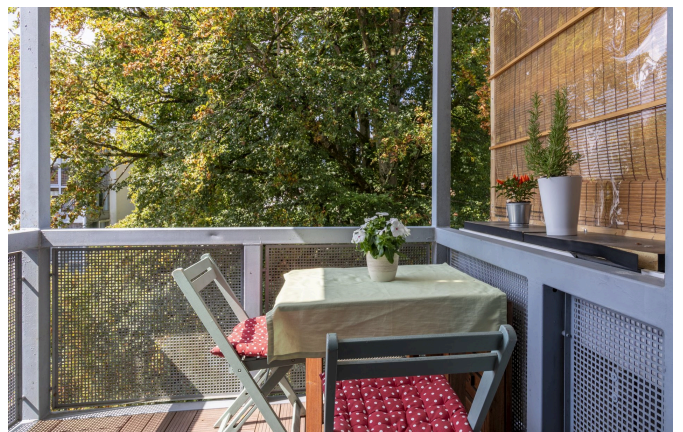
Rund 32 m² Wohn- und Essbereich mit hoher Decke, Erker und Glasdach. Vom Essplatz gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Blick ins Grüne.



Wohn- und Essbereich mit Erker und Glasdach (ca. 32 m²)



Essplatz mit Zugang zum Balkon



Balkon, Süd/West, ca. 5 m², mit Blick ins Grüne



Wohnbereich mit Blick zur Treppe



Blick von oben auf den Essplatz

Küche und Duschbad

Die Einbauküche mit Elektrogeräten ist ein eigener Raum mit Fenster. Das Duschbad liegt direkt an der Diele und hat ebenfalls ein Fenster sowie einen Waschmaschinenanschluss.



Einbauküche mit Elektrogeräten und Fenster, im Kaufpreis enthalten (inkl. Kühlschrank)



Arbeitsbereich der Küche



Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss

Küche

Einbauküche mit Elektrogeräten und Fenster. Im Kaufpreis enthalten, inkl. Kühlschrank.

Duschbad

Dusche, WC, Waschbecken, Fenster, Waschmaschinenanschluss.

Flur

Verbindet Wohnbereich, Küche, Duschbad und beide Zimmer im 2. Obergeschoss.

Unter dem Dach: Galerie und Holzbalken

Die Galerie öffnet sich zum Wohnbereich und lässt sich als Arbeits-, Lese-, Spiel- oder Gästebereich nutzen. Die Dachfenster sind mit Hitzeschutz-Jalousien und Innenrollos ausgestattet.



Galerie im Dachgeschoss, offen zum Wohnbereich



Sitzplatz auf der Galerie



Hängesessel an der Galerie-Brüstung unter den Holzbalken

Galerie

ca. 8,5 m², auf der Dachgeschosebene, offen zum Wohnbereich.

Raumhöhe

Im Wohnbereich bis zu ca. 4,56 m. Unter dem Dach sichtbare Holzbalken.

Nutzung

Arbeitsplatz, Lesecke, Spielbereich oder Gästebett: Die Galerie ist flexibel nutzbar.

Zimmer und Bäder

Die beiden Kinderzimmer im 2. Obergeschoss lassen sich auch als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Schlafzimmer liegt im Dachgeschoss, daneben das Wannenbad.



Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Holzbalkendecke und Dachfenster



Schlafzimmer: Lichtkuppel und Stauraum



Wannenbad im Dachgeschoss mit Dachfenster

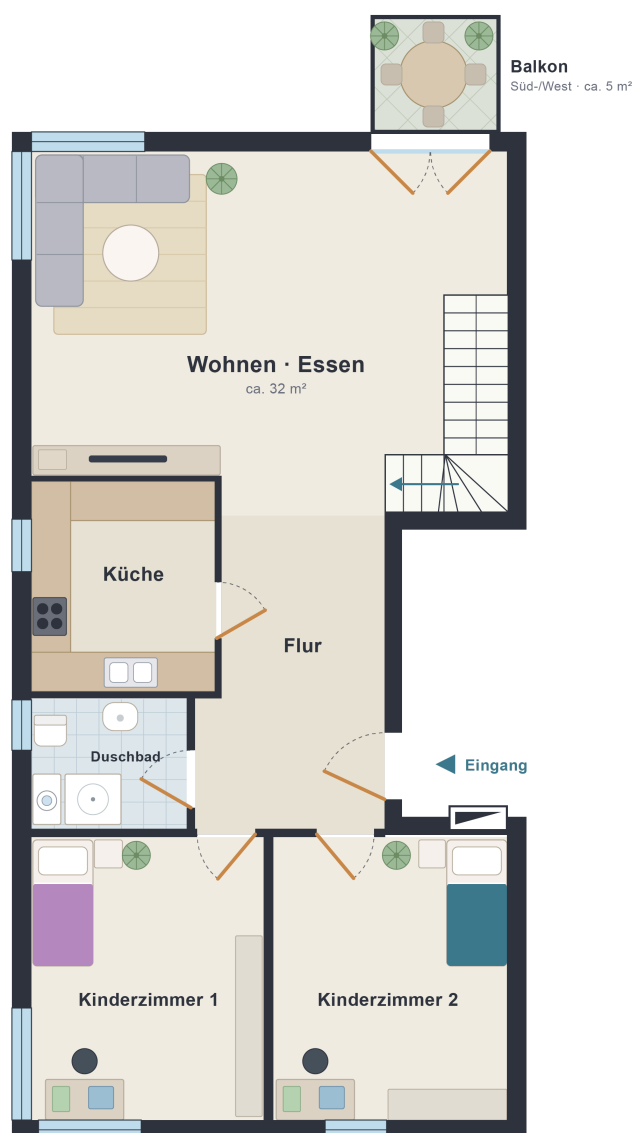


Kinderzimmer 1 mit Erker (2. Obergeschoss)



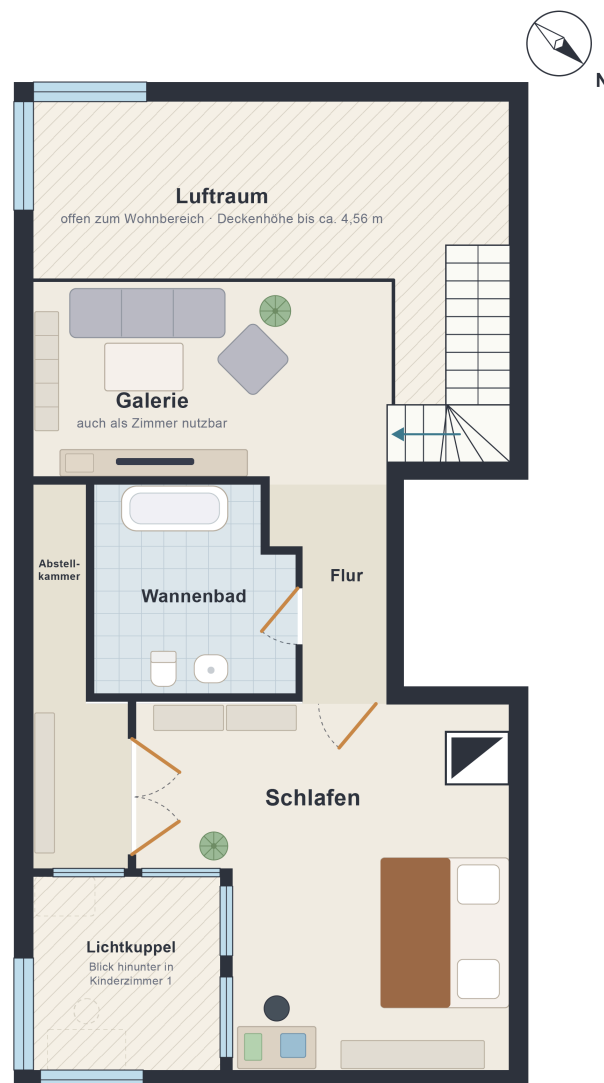
Kinderzimmer 2 (2. Obergeschoss)

Raumaufteilung auf zwei Ebenen



2. Obergeschoss

Wohnen · Essen	ca. 32 m²
Küche	4,42 m²
Flur	11,41 m²
Duschbad	3,98 m²
Kinderzimmer 1	12,79 m²
Kinderzimmer 2	13,08 m²
Balkon	ca. 5 m²



Dachgeschoss

Galerie	8,5 m²
Schlafzimmer	10 m²
Wannenbad	4,2 m²
Abstellkammer	1,4 m²
Flur	3,79 m²
Luftraum	keine Wohnfläche

Wohnfläche gesamt ca. 106 m². Berechnungsgrundlage: Raumflächen laut Grundriss. Beide Pläne sind im gleichen Maßstab und deckungsgleich übereinander dargestellt, aber nicht für Maßentnahmen gedacht. Die Möblierung ist beispielhaft, Maße sind vor Ort zu prüfen. Der Kompass zeigt die Nordrichtung.

Ausstattung im Detail

WOHNEN UND RAUM

- Maisonette über 2. Obergeschoss und Dachgeschoss, oberste Wohnung ohne Nachbarn darüber
- Offener Wohn- und Essbereich, ca. 32 m², Raumhöhe bis ca. 4,56 m
- Erker mit Glasdach, große Fensterflächen
- Galerie als Arbeits-, Spiel- oder Gästebereich
- 3 Schlafzimmer: 2 im 2. Obergeschoss, 1 im Dachgeschoss
- Sichtbare Holzbalkendecke, Dachfenster
- Böden: Parkett, Laminat und Fliesen

KÜCHE UND BÄDER

- Einbauküche mit Elektrogeräten und Fenster, im Angebot enthalten (inkl. Kühlschrank)
- Duschbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Wannenbad im Dachgeschoss mit Dachfenster
- Balkon ca. 5 m², Süd/West

TECHNIK

- Gas-Zentralheizung, neue Heizungsanlage 2019
- Dachfenster mit Hitzeschutz-Jalousien und Innenrollos
- Rauchmelder in jedem Hauptraum
- Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse D

HAUS UND AUSSENBEREICH

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1988
- Begrünte Anlage mit Spielplatz (2026 neu gebaut)
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz (zzgl. 18.500 €), Kellerabteil im Nebengebäude
- Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum

MODERNISIERUNGEN DER LETZTEN JAHRE

Heizungsanlage
2019 (neu)

Dach- und Prismafenster
2020 erneuert

Spielplatz der Anlage
2026 neu gebaut

Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft
ca. 113.000 € (Stand 2026)

Kosten im Überblick

Transparent von Anfang an: Kaufpreis, Nebenkosten und laufende Kosten auf einen Blick.

KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

Kaufpreis	598.000 €
Preis je m ²	5.642 €/m ²
Käuferprovision	keine
Grunderwerbsteuer	3,5 % (Bayern)
Notar und Grundbuch	ca. 1–1,5 %
Nebenkosten gesamt	ca. 4,5–5 %
Tiefgarage	zzgl. 18.500 €

HAUSGELD (MONATLICH)

Hausgeld gesamt	ca. 580 €
Instandhaltungsrücklage	ca. 145 €
Heizung, Warmwasser	200–300 €
Verwaltung	25 €
Betriebskosten	110 €

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Hausverwaltung	Junius
Anzahl Wohneinheiten	6
Rücklage (Stand 2026)	113.000 €
Sonderumlagen	keine

Provisionsfrei: direkt vom Eigentümer

Bei vielen Angeboten in der Region kommt eine Käuferprovision von üblicherweise 3,57 % inkl. MwSt. hinzu. Hier entfällt sie. Die Kaufnebenkosten beschränken sich auf Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten.

Die Nebenkosten sind Richtwerte und hängen vom Kaufpreis und von der Finanzierung ab (Grunderwerbsteuer in Bayern 3,5 %; Notar- und Grundbuchkosten je nach Vertrag und Grundschuld). Verbindliche Angaben erhalten Sie vom Notar Ihrer Wahl.

Gepflegtes Haus in Geretsried-Stein



Mehrfamilienhaus mit begrünter Anlage und Spielplatz



Ausblick mit Bergsilhouette bei klarer Sicht

Geretsried-Stein

Stein ist der südliche Stadtteil von Geretsried im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen (rund 25.000 Einwohner). Die Karl-Lederer-Grundschule, eine Apotheke, ärztliche Versorgung und eine Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Bäckereien und Supermärkte liegen in ca. 8 bis 15 Minuten Fußweg.

Schulen und Freizeit

Geretsried hat Grundschulen, Mittelschule, Realschule und Gymnasium sowie die Freie Waldorfschule Isartal. Zur Freizeit zählen das interkommunale Hallenbad, das Eisstadion, das Museum der Stadt Geretsried und die Isarauen mit dem Wolfratshauser Forst.

Alles Wichtige in der Nähe

ZU FUSS (BERECHNETE GEHZEITEN)

Karl-Lederer-Grundschule	3 Min.
Bushaltestelle	4 Min.
Apotheke	4 Min.
Bäckerei	8 Min.
Kita Kinderland	8 Min.
Supermarkt (EDEKA)	11 Min.
Penny, denn's Biomarkt	14–15 Min.
Hallenbad	22 Min.
Gymnasium, Realschule	25 Min.

MIT DEM AUTO (OHNE VERKEHR)

Bahnhof Wolfratshausen (S7)	12 Min. · 9 km
Bad Tölz	16 Min. · 16 km
Kochelsee	29 Min. · 28 km
Starnberger See (Seeshaupt)	30 Min. · 24 km
München Hauptbahnhof	38 Min. · 43 km
Walchensee (Urfeld)	39 Min. · 36 km

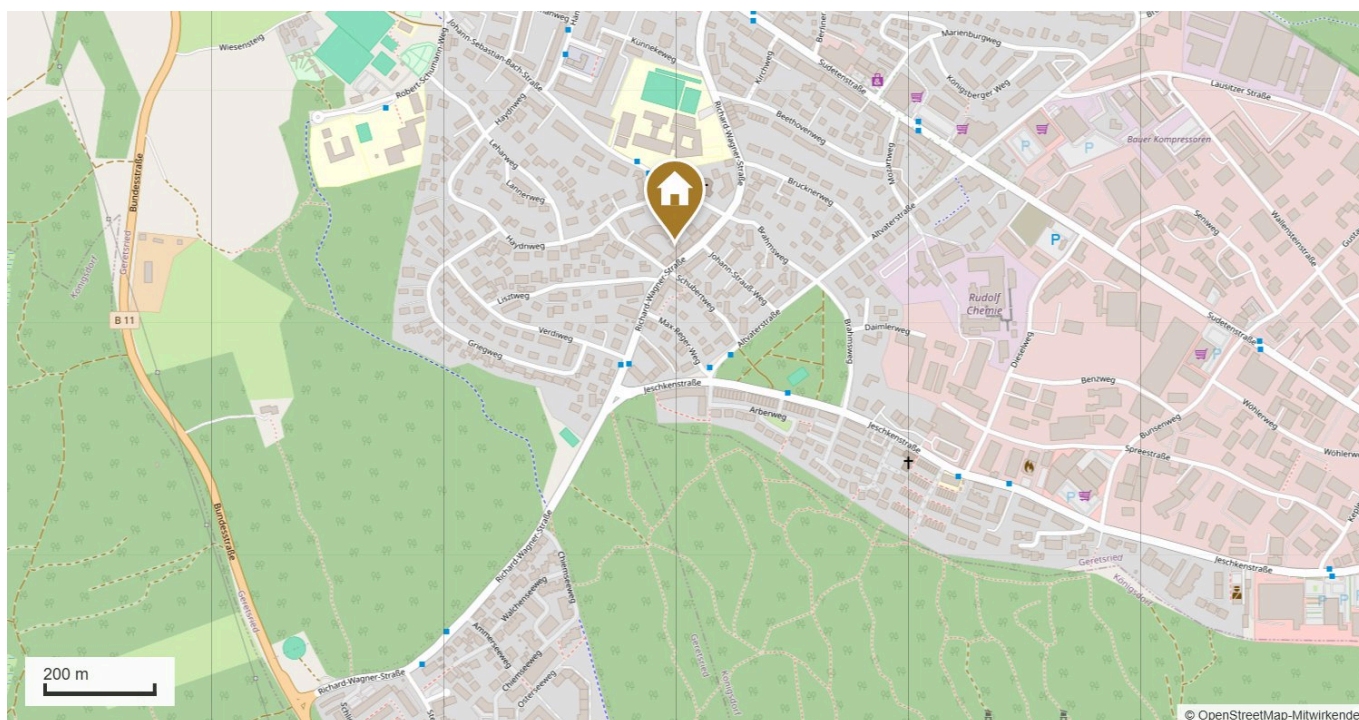
BUS UND BAHN

Stein ist über die MVV-Buslinien 310, 370 und 378 angebunden. Mit dem Bus erreichen Sie den S-Bahnhof Wolfratshausen (S7 Richtung München). Fahrzeit bis München Hbf: ca. 70 Min.

S7-VERLÄNGERUNG

Die Verlängerung der S7 nach Geretsried mit drei neuen Haltepunkten ist in konkreter Planung. Sie bringt Geretsried einen direkten Anschluss an das Münchner S-Bahn-Netz. Der geplante Haltepunkt Geretsried Süd liegt weniger als 5 Minuten entfernt.

Das Vorhaben befindet sich im Planfeststellungsverfahren, die Planungsunterlagen sind veröffentlicht. Ein Termin für Baubeginn oder Inbetriebnahme steht noch nicht fest (Stand 2026).



Fahr- und Gehzeiten sind berechnete Richtwerte auf Basis von OpenStreetMap-Daten (Oktober 2026), Fahrzeiten ohne Verkehr. Angaben zur S7: veröffentlichte Planungsunterlagen, Stand 2026.

So geht es weiter

1

Anfrage

Schreiben oder rufen Sie an.
Sie sprechen direkt mit dem
Eigentümer, ohne Makler.

2

Besichtigung

Termine nach Vereinbarung.
Die genaue Adresse erhalten
Sie bei der Terminabsprache.

3

Unterlagen

Sie erhalten die Unterlagen
zur Wohnung und zur
Eigentümergeinschaft.
Ihre Bank prüft die
Finanzierung.

4

Notartermin

Der Kaufvertrag wird beim
Notar beurkundet. Übergabe
wie vereinbart.

UNTERLAGEN

- Grundrisse und Flächenaufstellung
- Energieausweis
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen (letzte 3 Jahre)
- Wirtschaftsplan und letzte Hausgeldabrechnung

KONTAKT

Name	Maximilian Esposito
Telefon	0178 9693459
E-Mail	maximi.esposito@gmail.com

HINWEISE

Alle Angaben beruhen auf den Kenntnissen des Eigentümers und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden; Irrtümer vorbehalten.

Dieses Exposé ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf vorbehalten.

Die Fotos zeigen teilweise Möblierung und Dekoration. Sie sind nicht Bestandteil des Angebots, sofern nicht ausdrücklich vereinbart. Grundrisse sind nicht maßstäblich.

Entfernungs- und Zeitangaben sind berechnete Richtwerte (Stand Oktober 2026). Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.



INTERESSE GEWECKT?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage

Provisionsfrei und direkt vom Eigentümer: Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.

Name	Maximilian Esposito
Telefon	0178 9693459
E-Mail	maximi.esposito@gmail.com
Besichtigung	nach Vereinbarung
