

## GERETSRIED: LICHTDURCHFLUTETES APPARTEMENT MIT BERGBLICK!



### Objektbeschreibung

Im Auftrag bieten wir dieses großzügige, lichtdurchflutete und komplett renovierte 1 Zimmer Appartement, Bad teilrenoviert im 4. OG eines Mehrfamilienhauses in begehrter, naturverbundener und ruhiger Lage von Geretsried zum Verkauf an. Die allgemeine Infrastruktur ist hervorragend. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Den künftigen Eigentümer erwartet ein perfektes Raumprogramm. Die Wohnung bietet ein individuelles Wohlfühl-Ambiente mit großen Fensterelementen und einem gut durchdachten Grundriss. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören u.a. ein sehr großer überdachter Sonnenbalkon in Süd-Ostlage, ein Badezimmer mit Badewanne und eine abgeschlossene, kleine Küche.

Die kleine Diele erschließt links das innenliegende Badezimmer mit Badewanne und WC. Die modernen Bodenfliesen sind rutschfest und genau wie das Waschbecken mit dazugehörige Armatur gerade neu verbaut.

Kennung	7002
Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	1971
Kaufpreis	164.000,00 €
Hausgeld	136,10 €
Etage	4
Gesamtfläche	41 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	41 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	Ja
Etagenzahl	10
Einbauküche	Nein
Anzahl Zimmer	1
Personenaufzug	Ja
Barrierefrei	Ja
Rollstuhlgerecht	Ja
Zustand	Vollständig renoviert
Bodenbelag	Laminat
Keller	Ja
Klimaanlage	Nein
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	18.05.2018
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Energieausweisdatum	18.05.2008

Geradeaus betreten Sie das lichtdurchflutete, großzügige Wohnschlafzimmer mit Zutritt zum überdachten Balkon in Südost-Lage und Bergblick. Die Wohnung ist komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und die Böden in Wohn/Schlafzimmer, Küche und Diele sind mit neuem, hellem Laminat ausgelegt. Die komplette Fensterfront und sämtliche Türen wurden erneuert.

Die Wohnung befindet sich in der 4. Etage des Mehrfamilienhauses, ist sehr gut mit einem Lift zu erreichen und auch für Kapitalanleger sehr interessant. Das Appartement ist nicht vermietet und steht zur sofortigen Verfügung bereit.

Energiekennwert	199 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser	Ja
Provision	5.854,80 € inkl. 19% MwSt. Die Käufer-Maklerprovision bei Abschluss eines Kaufvertrages beträgt 3,57 % inkl. MwSt., welche an Inis Grüning Immobilien zu entrichten ist. Die Provision ist fällig und verdient mit Kaufvertragsabschluss.
Provisionshinweis	

Wohn/Schlafzimmer



Süd/Ost Balkon



Küche



Süd/Ost Balkon



Badezimmer



Diele





## Die Objektbilder

### Treppenhaus



## Sonstiges

Gefällt Ihnen unser Angebot? Bitte rufen Sie uns doch einfach an - Ihre Ansprechpartnerin, Frau Inis Sedlbauer, freut sich auf Ihren Anruf und steht Ihnen unter der Telefon-Nummer 01577 - 195 25 61 sehr gerne zur Verfügung. Oder schreiben Sie uns eine Email an info@igi-immo.de, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

## Ausstattung

- Lichtdurchflutet und komplett renoviert
- Neue Fensterfront mit 3fach-Verglasung
- Sämtliche Türen wurden erneuert
- Böden komplett neu, Laminat und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Bad mit Wanne, teilrenoviert, neuer rutschfester Fliesenboden, neues Waschbecken mit Armatur
- Gas Zentral-Fußbodenheizung
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn-/Schlafbereich
- Kleine, innenliegende, abgeschlossene Küche ohne Einbauküche
- Großer überdachter Balkon in Süd-Ost Lage
- Innen liegendes Badezimmer mit Badewanne
- Kleine Diele mit Nische
- Müllschlucker auf allen Etagen
- Eigener Keller, ca. 5 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftswaschraum
- Fahrradraum
- Hausreinigung und Pflege der Außenanlagen erfolgt durch Hausmeisterservice
- Lift in alle Etagen
- SAT TV
- DSL 16 MBit/s

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und ruhiger Lage von Geretsried.

### GERETSRIED:

Die sympathische Kleinstadt verfügt über ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten, beste medizinische Versorgung und hervorragende Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren. Alle Geschäfte und Ärzte sind fußläufig sehr leicht zu erreichen. Das attraktive Freizeitangebot mit See und Bergen bietet beispielsweise auch wunderbare Radwege an den Flüssen entlang. Geretsried ist von München aus mit dem Auto über die A95 München-Garmisch-Partenkirchen innerhalb von ca. 20 Minuten erreichbar und die Gegend ein beliebtes Ausflugsziel. Geretsried bietet fast alles, was Ihr Herz begehrt: Restaurants, Inlokale und nicht zuletzt die vielen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Region gehört zu den favorisiertesten Wohnorten der Republik. Der Ort verfügt über sehr gute Busverbindungen nach Bad Tölz, Geretsried und Wolfratshausen, welches die Endstation der S-Bahnlinie S7 bildet. Die Strecke wird 20 minütlich frequentiert und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit Münchens.

## Grundriss

