

„Das Familienhaus zum Verlieben“ – exklusiver KFW 40 Neubau 2024

82538 Geretsried / Gartenberg, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: 14215-008



Wohnfläche ca.: **161,70 m²** - Gesamtfläche ca.: **206,33 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis:
1.120.000 EUR



„Das Familienhaus zum Verlieben“ – exklusiver KFW 40 Neubau 2024

Objekt ID	14215-008
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	82538 Geretsried / Gartenberg
Wohnfläche ca.	161,70 m²
Nutzfläche ca.	44,63 m²
Gesamtfläche ca.	206,33 m²
Grundstück ca.	211,50 m²
Zimmer	5
Badezimmer	3
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	Luxus
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	10.000 EUR (Anzahl: 1)
Garage	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Keller, Massivbauweise, Sauna, Terrasse
Kaufpreis	1.120.000 EUR
Gesamtkaufpreis	1.150.000 EUR



Objektbeschreibung

Das perfekte Haus für die junge Familie.

Nutzen Sie die Möglichkeit Ihr Traumhaus so anzupassen, damit es GENAU für IHRE Bedürfnisse maßgeschneidert ist.

Bei diesem exklusiven Neubauhaus ist dies möglich und es steht Ihnen frei, Änderungen und Anpassungen noch gerne vor Baubeginn einzubringen und – abhängig vom baulichen Umfang - in den bereits jetzt als „schlüsselfertigen Festpreis“ zu inkludieren.

Das erklärte Ziel dieses Neubauvorhabens war es, BEZAHLBAREN und energetisch nachhaltigen Wohnraum für Familien in PERFEKTER Lage von Geretsried zu schaffen. Kindergarten, Schule, Sportplatz, Eisdiele – alles nur wenige Meter von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

„Die effektivste Wärme ist jene, die nicht verloren geht.“ Das maßgeschneiderte Energiesparkonzept ermöglicht nachhaltiges Wohnen kombiniert mit einer perfekten Energiebilanz.

Die Häuser werden mit einem massiven, wärmedämmenden, gefüllten Ziegeln errichtet, welcher in Kombination mit einer 3-fach-Verglasung bei allen Fenstern und einer entsprechenden Isolierung des Kellers sowie des Daches, das Niveau eines Effizienzhauses 40 (KfW 40) erreichen kann.

Bewusst eingesetzte Fassadenelemente aus Kalksandstein im Erdgeschoss bieten ein optisches Alleinstellungsmerkmal des Gebäudeensembles.

Highlight: Jedes Haus verfügt über eine eigene SAUNA (im schlüsselfertigen Festpreis inkl.)

Die Grundstücke werden real geteilt.

Eine detaillierte Baubeschreibung und Bauberatung erhalten Sie sehr gerne auf Nachfrage.

Ausstattung

EIN PREIS – ALLES DRIN!

Das erklärte Ziel des Bauträgers ist es, mit Ihnen gemeinsam Ihre Einweihungsparty zu feiern. Hierfür steht er Ihnen vom ersten Kontakt bis zur Einweihungsparty zur Seite und begleitet Sie auf dieser aufregenden Reise.

Auszüge aus unserer Baubeschreibung

- Mauerwerk mit gefüllten Ziegel Modell „ZMK-R8“ (oder gleichwertig)
- Fenster mit 3-fach-Thermoverglasung und integrierten Rollläden sowie Einbruchsicherung
- Bodentiefe Fenster in den Wohnbereichen
- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung



- Massive Betontreppe
- Gedämmte Dachkonstruktion Auf- bzw. Untersparren (auf Wunsch offener Dachstuhl)
- Exklusiver Keller
- XXL-Lichthof – ggf. begehbar durch eine fast bodentiefe Fensterfront
- In Wohnraumqualität ausgebaut
- ca. 2,60 m Raumhöhe
- Fußbodenheizung
- Vollwertiges Badezimmer mit SAUNA

ALLES im Kaufpreis Inklusive

- Kamin auf Sonderwunsch möglich
- Stellplatz, Unterflur Garage, Einzelgarage oder Carport
- Und vieles mehr

Ihr Sicherheitspaket

- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Feuerbauversicherung
- Bauleistungsversicherung
- Vertragserfüllungsbürgschaft
- Fertigstellungsgarantie

NUR DIE EIGENE IMMOBILIE fühlt sich wie ZU HAUSE an!

Sonstiges

Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers. Wir übernehmen für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr.

Kaufpreis Haus: € 1.120.000,00
Kaufpreis Garage: € 25.000,00
Kaufpreis Stellplatz: € 10.000,00
Gesamtkaufpreis: € 1.155.000,00

Energieausweis in Erstellung!

Die Wohnflächenangabe beinhalten neben den oberirdischen Flächen auch, den im Untergeschoss bereits genehmigten Aufenthaltsraum und die durch Tektur ggf. zusätzlich anrechenbare Wohnfläche des Nebenraumes, die in der hier angegebenen Wohnfläche bereits mit 23,35 m² berücksichtigt wurde. Somit verbleiben für die oberirdische Wohnfläche bei diesem Angebot 138,35 m². Die detaillierte Aufstellung ist im Exposé enthalten. Verbindliche Flächenangaben sind erst nach Fertigstellung des Gebäudes ermittelbar.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Lage

Direkt an der Isar gelegen, umgeben von Wäldern und Seen, die Alpen vor der Haustüre und München in Sichtweite – Geretsried ist eine Gemeinde, in der man gerne leben möchte. Mit knapp über 50 Jahren ist Geretsried die jüngste und zugleich auch die größte Stadt im Landkreis Bad Tölz – Wolfratshausen. Das stetige Wachstum der Bevölkerung, zurzeit ca. 25.000 Einwohner, und die Entwicklung der Gewerbebetriebe ist ein Trend, der ununterbrochen anhält.

Leben in Geretsried, dort wo Kinder die Natur noch genießen können, wo man dennoch alle Vorzüge einer „Großstadt“ erleben kann.

GERETSRIED STEHT FÜR FAMILIÄRES WOHNEN IN EINEM HARMONISCHEN UMFELD

Die Infrastruktur in Geretsried ist nahezu lückenlos und lässt die Metropole München nicht vermissen. Der geplante Ausbau der S-Bahn S7, sollte er auch zeitnah realisiert werden, lässt München noch näher heranwachsen, wovon Pendler stark profitieren werden.

Kindergärten, unterschiedliche Lehrinrichtungen (von der Grundschule bis zum Gymnasium) sowie ein überdurchschnittlich reichhaltiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten sind in Geretsried vorhanden. Die Umgebung der Gemeinde lädt zum Wandern, Joggen, Ausflügen mit dem Fahrrad, zum Golfen oder auch nur zum Erholen in der Natur ein. Darüber hinaus bietet die Gemeinde ein vielseitiges Kultur- und Bildungsangebot sowie zahlreiche Restaurants, Biergärten und Bauernhöfe.

Über die B11 ist die Autobahnanschlussstelle Wolfratshausen (A 95) in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Landeshauptstadt München liegt somit ca. 30 Minuten vom Grundstück entfernt, der Flughafen München ca. 75 Minuten. Die S-Bahn S7 hält aktuell noch in Wolfratshausen, ein Ausbau nach Geretsried ist bereits geplant.

Zweifelsohne ist Lage zwischen München, dem Starnberger See, dem Tegernsee, den umliegenden Wäldern, sowie den naheliegenden Bergen ein besonderes Highlight des überaus attraktiven Wohnorts.





