

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung im 1.OG zur Kapitalanlage!

82538 Geretsried, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 14253



Wohnfläche ca.: **67,76 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **74,68 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis:  
**314.500 EUR**



## Vermietete 3-Zimmer-Wohnung im 1.OG zur Kapitalanlage!

Objekt ID	14253
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	82538 Geretsried
Etage	1
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	67,76 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	6,92 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	74,68 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	4,32 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	5,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Zustand	teilsaniert
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Stellplatz	5.000 EUR (Anzahl: 1)
Duplexgarage	10.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Duplex-Garage, Einbauküche, Fliesenboden, Keller, Laminatboden, Tageslichtbad
Käuferprovision	2,38 % inkl. 19 % MwSt. Provisionsteilung durch Käufer und Verkäufer entsprechend der gesetzlichen Neuregelung vom 23.12.2020



Kaufpreis 314.500 EUR

---

Gesamtkaufpreis 329.500 EUR

---



## Objektbeschreibung

Die helle und ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG eines 1956 errichteten 3-Parteien-Hauses.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 67 m<sup>2</sup>, hier ist der Balkon zu 1/2 mit eingerechnet. Wenn Sie die Wohnung betreten befindet sich auf Ihrer Linken die großzügig geschnittene Küche und auf der rechten Seite das Tageslichtbad mit Badewanne. Unmittelbar nach dem Eingangsbereich erreichen Sie das ca. 23m<sup>2</sup> große, helle Wohnzimmer. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie in das Schlafzimmer sowie in das Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein geräumiges Kellerabteil.

Sowohl das Gemeinschafts- als auch das Sondereigentum befinden sich im sehr gepflegten Zustand und garantieren noch lange Freude an der Immobilie. Zu der hier gegenständlichen Wohnung gehört ebenfalls ein Duplex-Stellplatz sowie ein Außenstellplatz.

Bitte beachten Sie: Diese Wohnung ist seit 2020 an zuverlässige Mieter vermietet. Weitere Details erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

## Ausstattung

- Tageslichtbad mit Badewanne
- Fliesen in Küche, Flur und Bad
- Laminat in Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer
- Sonniger Südbalkon
- Kellerabteil Nr. 2
- Ein Duplex-Stellplatz und ein Außenstellplatz
- Neue Fenster und Türen von 2015
- Gaskesseltausch Februar 2019

## Sonstiges

Die Wohnung ist seit 2017 durchgehend vermietet.  
Die Kaltmiete beträgt 850€. (Kaltmiete ab 01.05.2024: 1.020€)

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.

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

## Energieausweis



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	26.04.2018
Gültig bis	26.04.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1963
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Leben, wo andere Urlaub machen.

Die aufstrebende junge Stadt Geretsried mit ca. 25.000 Einwohnern zieht viele erfolgreiche Unternehmen an und sichert dadurch Arbeitsplätze vor Ort - sie ist die größte Stadt im Landkreis und liegt im Zentrum vieler wunderschöner Naturlandschaften.

Die nahe gelegene Bergwelt der Alpen und die vielen Seen und Flüsse im Alpenvorland sind ein wahres Eldorado für Wassersportler, Wanderbegeisterte, Radfahrer und Golfspieler.

Mit besten Anbindungen durch Autobahn, S-Bahn im Nachbarort Wolfratshausen (die S7 verkehrt im 20-Minuten-Takt), Bus oder Fahrradwegen gelangt man von Geretsried aus schnell zum gewünschten Ziel.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten schnell zu erreichen. Auch soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Sportvereine befinden sich in der nahen Umgebung.

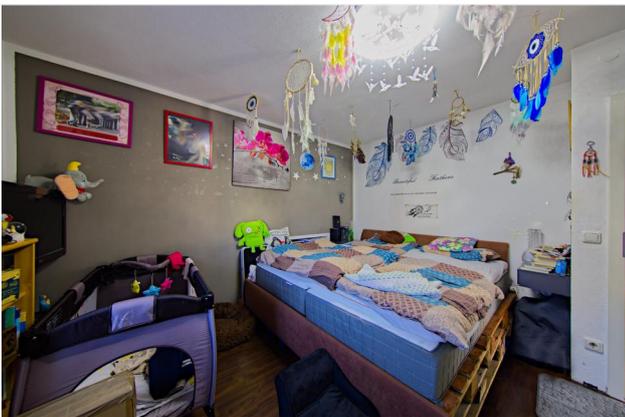




Außenansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Küche



Badezimmer





Flur



Balkon



Stellplatz



Vogelperspektive



## Grundriss

### Grundriss 1.OG

