Murnau am Staffelsee

Living diversity in your own home – with a shelter, ideal for families, shared apartments or investments

Property ID: 25083009



PURCHASE PRICE: 0 • LIVING SPACE: ca. 338.49 m^2 • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1077 m^2

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

At a glance

Property ID	25083009
Living Space	ca. 338.49 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bathrooms	4
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 4 x Underground car park

Purchase Price	Auf Anfrage
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2011
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 264 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.05.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	96.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

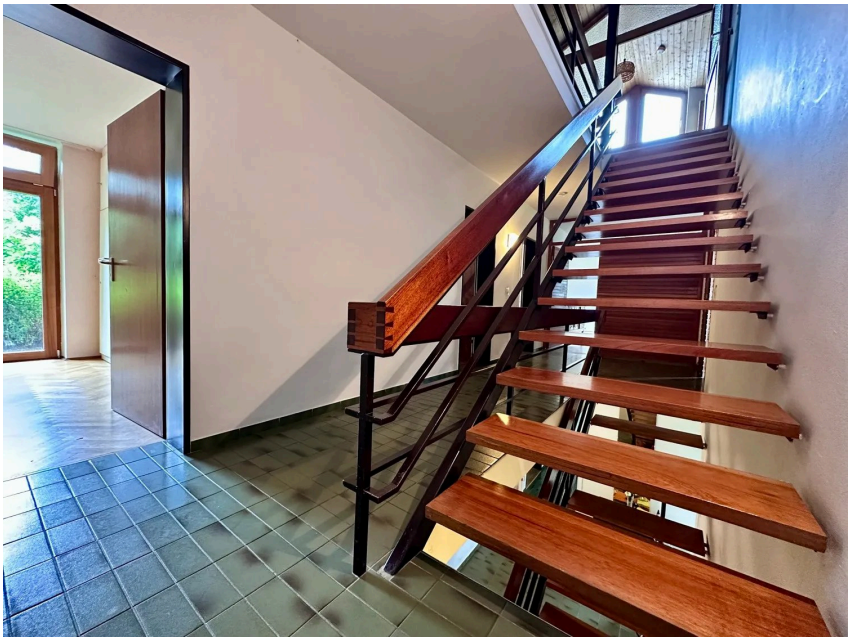
The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property





Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

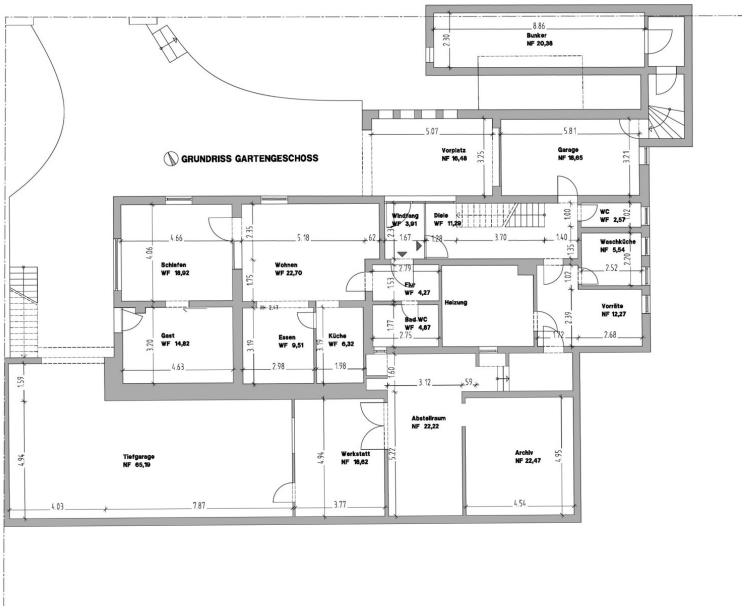
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

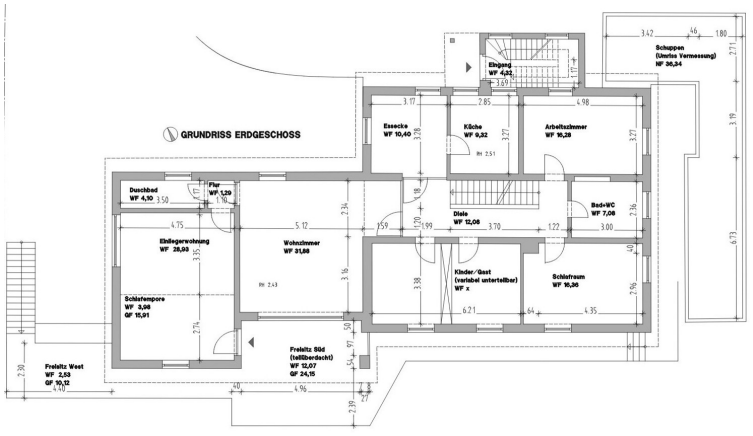
T.: +49 (0)8821 - 75 26 650 0

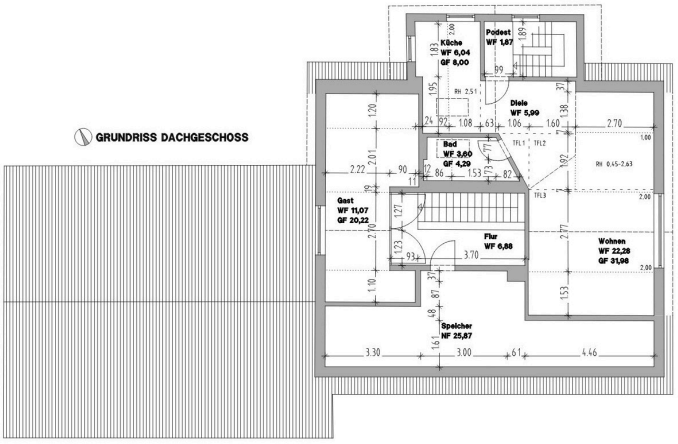
www.von-poll.com

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

A first impression

Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Ort, der mit seinen Bewohnern gewachsen ist und auch künftig jede Lebensphase flexibel begleitet. Auf einem 1.077 m² großen Grundstück entstand 1970 ein klassisches Einfamilienhaus, das im Laufe der Jahrzehnte liebevoll erweitert und modernisiert wurde. Heute bietet es mit ca. 338 m² Wohn- und rund 264 m² Nutzfläche, unterteilt in 3-4 Wohneinheiten, perfekte Bedingungen für Familien, Selbstständige oder Handwerksbetriebe, die Wohnen, Arbeiten und Vermietung geschickt kombinieren möchten.

Bereits das Gartengeschoss punktet mit einer praktischen, schwellenfreien Einliegerwohnung, ideal für erwachsene Kinder, Großeltern oder zur Vermietung. Zusätzlich finden sich hier großzügige Lager-, Keller- und Hobbyräume – perfekt als Werkstatt, Atelier oder Stauraum für Betrieb und Freizeit.

Eine elegante Treppe in Holz-Stahl-Optik führt in das Erdgeschoss – die Belle Étage: Hier öffnet sich das Herzstück des Hauses mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohnraum, offenen Decken und Zugang zur sonnigen Terrasse und in den wunderbaren Garten. Küche und Essbereich bilden eine harmonische Einheit. Drei Schlafzimmer – alle mit Gartenzugang –, ein geräumiges Badezimmer sowie ein separates Arbeitszimmer machen diese Etage zum idealen Zentrum für Familienleben. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein heimeliges Zimmer, das sich hervorragend als Rückzugsort oder Gästezimmer eignet. Die vorhandenen Abseiten bieten zusätzlichen Stauraum, der clever genutzt werden kann.

Über die Jahre wuchs das Anwesen weiter – 1978 entstand ein Anbau mit zusätzlichem Wohnraum im Garten - und Erdgeschoss:
•Im Gartengeschoss wurde die Einliegerwohnung um zwei Zimmer erweitert
•Im Erdgeschoss entstand ein charmantes Apartment mit offenem Dachstuhl und einer Schlafempore, sowie einem Badzimmer. Nach Bedarf, kann dieser Bereich komplett autark mit einem Außeneingang genutzt werden oder intern in den Wohnraum dieser Etage integriert werden.

1995 kam eine weitere Einheit hinzu: ein Zwerchhaus / Dachstudio in Fachwerkkonstruktion mit eigenem Eingang. Hier befindet sich eine gemütliche, offene Wohnung mit großzügigem Wohn-Schlafraum, integrierter Küche, Bad und herrlichen Panoramafenstern: viel Charme unter gemütlichen Dachschrägen und perfekt als Einliegerwohnung oder Ferienapartment geeignet.

Neben dem Wohnraum bietet das Anwesen viel funktionalen Mehrwert:
•Eine Tiefgarage, großzügige Lager- , Stau- und Hobbyräume
•Ein unterirdischer Schutzraum (1981)

•Moderne Haustechnik: neue Fenster (2011), aktuelle Elektrik, Gaszentralheizung (2001), Warmwasser unterstützt durch Solarthermie

Der Garten ist ein echtes Highlight: Ein liebevoll angelegter Naturgarten mit altem Baumbestand, farbenprächtigen Blumenbeeten, großzügigen Gartenhäusern und einem idyllischen Naturteich. Ein Ort zum Durchatmen, Entspannen und Genießen – mit voller Privatsphäre.

Vielseitig nutzbar – für Familien, Selbstständige, Vermieter, Investoren: ob als Mehrgenerationenhaus für die große Familie, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, oder zur teilweisen oder vollständigen Vermietung – dieses Haus bietet unzählige Nutzungsmöglichkeiten. Die Grundrisse lassen sich variieren, die bestehenden Wohneinheiten sind individuell gestaltbar. So wird aus Visionen Wirklichkeit.

Sie suchen Raum für Ihre Familie und für Ihr Handwerk, Atelier oder kleines Unternehmen? Sie möchten gleichzeitig von sicheren Mieteinnahmen profitieren oder einfach frei und individuell leben? Dieses Anwesen gibt Ihnen alle Möglichkeiten an die Hand.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen und Sie vielleicht schon bald auf dem nächsten Kapitel dieser spannenden Hausgeschichte zu begleiten.

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

All about the location

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit kurzen Wegen ins Zentrum – eine Lage, die praktische Vorteile mit einer hohen Lebensqualität verbindet. Die Straße endet in einer Sackgasse, wodurch ein klar strukturierter, ruhiger Wohnbereich entsteht – ideal für Alltag und Familie.

Mit knapp 12.500 Einwohnern ist Murnau ein lebendiger Ort im Herzen des Blauen Landes und dank seiner charmanten, mediterran anmutenden Fußgängerzone ein beliebter Treffpunkt. Diese erreichen Sie fußläufig in rund 8–10 Minuten. Dort erwarten Sie kleine Läden, Cafés, Restaurants und ein ganzjährig attraktives Kulturangebot: Konzerte, Ausstellungen, Museen und Lesungen machen Murnau zu einem kulturellen Zentrum der Region.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine sehr gute ärztliche Versorgung inklusive eines modernen Krankenhauses. Damit bietet Murnau ideale Bedingungen für Familien, Berufspendler und alle, die Wohnen und Alltag effizient und angenehm gestalten möchten.

Die Umgebung punktet zudem mit hohem Freizeitwert: Der nahegelegene Staffelsee lädt im Sommer zum Schwimmen, Bootfahren und Verweilen ein. Die Nähe zu den Alpen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Wanderer, Wintersportler und Naturliebhaber – Sommer wie Winter.

Auch die Anbindung an die Metropolregion München ist ideal: Sowohl mit dem Auto als auch per Bahn erreichen Sie München in ca. 55 Minuten (ca. 70 km) und Garmisch-Partenkirchen in ca. 25 Minuten (ca. 35 km).

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 96.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25083009 - 82418 Murnau am Staffelsee

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander von Külmer

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0
E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com