Saulgrub

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Sauna & Panoramablick – Ruhe in den Ammergauer Alpen

Objektnummer: 26083003



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Auf einen Blick

Objektnummer	26083003
Wohnfläche	ca. 86 m²
Zimmer	3
Baujahr	2020
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.10.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	51.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Die Immobilie



Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Ein erster Eindruck

Willkommen in Saulgrub: ein Ort, der für echte Ruhe und unverfälschte Idylle steht, fernab der überlaufenen Hotspots der Region. Eingebettet in die ursprüngliche Landschaft der Ammergauer Alpen beginnt die Natur hier direkt vor der Haustür.

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung ist ein echtes Unikat: Als alleinige Einheit im Dachgeschoss genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und Ruhe. Die erhöhte Hanglage eröffnet eindrucksvolle Ausblicke in zwei Richtungen: im Süden über das Ammertal bis hin zur imposanten Zugspitze, im Norden über weitläufige, unverbaute Wiesenlandschaften, auf denen Schafe friedlich grasen - ein Stück gelebte Idylle, das sich täglich neu entfaltet.

Die nicht einsehbare West-Loggia wird zum persönlichen Rückzugsort mit Sonne bis in die Abendstunden. Der integrierte Wellnessbereich setzt besondere Akzente: Die verglaste Sauna, harmonisch in die Dacharchitektur eingebettet, eröffnet einen einzigartigen Blick in die Bergwelt. Im Badezimmer lädt die Badewanne unter dem großen Dachfenster zu Momenten unter dem Sternenhimmel ein. Das ist Entschleunigung auf höchstem Niveau.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung und des Dachausbaus im Jahr 2020 entstand ein Wohnraum, der moderne Bauqualität mit alpinem Charakter verbindet. Hochwertige Materialien und eine klare Gestaltung schaffen eine warme, ruhige Atmosphäre. Hier entstand ein Ort zum Ankommen und Durchatmen.

Ein Garagenstellplatz mit eigenem Elektroanschluss sowie ein praktisches Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum runden das Angebot komfortabel ab.

Diese Wohnung ist ein seltenes Refugium für alle, die das Besondere suchen: maximale Privatsphäre, spektakuläre Ausblicken und ein Lebensgefühl zwischen Natur, Ruhe und stilvollem Wohnen.

Das geschmackvoll abgestimmte Mobiliar kann auf Wunsch im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung gegen Ablöse übernommen werden.

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Ausstattung und Details

•Alleinige Wohnung im Dachgeschoss: maximale Privatsphäre und Ruhe
•Panoramablick: Von der West-Loggia und der Sauna reicht der Blick von der historischen
Dorfkirche bis hin zur majestätischen Zugspitze
•Finnische Sauna: harmonisch in die Dacharchitektur integriert, Wellness mit einzigartigem
Ausblick
•Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich als Herzstück der Wohnung, lichtdurchflutet durch
großflächige Dachflächenfenster
•Hochwertige Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten und elegantem Design
•Durchgehender Eichendielenboden bringt eine warme, einladende Atmosphäre
•Nicht einsehbare West-Loggia für entspannte Stunden im Freien
•Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
•Neubau/Dachaufstockung 2020 – moderne Bauqualität mit alpinem Charakter
•Stilechte Außenfassade mit authentischen Holzelementen
•Elektrische Außenrollos auf der Südseite
•Flexible Zimmeraufteilung: derzeit 3 Zimmer, Erweiterung auf 4 Zimmer möglich
•Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
•Garage mit eigenem Elektroanschluss
•Gemeinschaftlicher Grillplatz im Grünen mit Panoramablick
•Geschmackvolle Einrichtung kann auf Wunsch gegen Ablöse übernommen werden

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Alles zum Standort

Saulgrub, mit seinen malerischen Ortsteilen Altenau und Wurmansau, wirkt wie ein Dorf aus dem Bilderbuch – eingebettet in die sanfte, ursprüngliche Landschaft des Naturpark Ammergauer Alpen. Hier verbindet sich gelebte Idylle mit einer wohltuenden Ruhe, die den Alltag spürbar entschleunigt.

Umgeben von einer eindrucksvollen Bergkulisse entfaltet sich eine Natur von besonderer Klarheit: Smaragdgrüne Flussläufe, saftige Wiesen und stille Wälder prägen das Landschaftsbild, während nahegelegene Seen zum Innehalten und Durchatmen einladen. Die reine Luft, die Weite und die natürliche Schönheit machen Saulgrub zu einem Rückzugsort für alle, die Ruhe und Authentizität suchen.

Gleichzeitig überzeugt der Ort durch seine bemerkenswerte Lebensqualität. Die gewachsene Dorfstruktur, traditionelle Architektur und eine herzliche Gemeinschaft verleihen Saulgrub seinen unverwechselbaren Charakter. Hier kennt man sich, hier ist man willkommen – ein Ort, an dem man ankommt und bleibt.

Trotz der idyllischen Lage ist Saulgrub hervorragend angebunden: Ein eigener Bahnhof sowie Busverbindungen sorgen für eine komfortable Erreichbarkeit und binden den Ort zuverlässig an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an. Die charmante Marktgemeinde Murnau am Staffelsee ist in etwa 20 Minuten erreichbar, die Landeshauptstadt München in rund 75 Minuten.

Auch infrastrukturell bietet Saulgrub alles, was man für ein komfortables Leben benötigt: liebevoll geführte Gasthäuser, Restaurants und Cafés, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine gute medizinische Versorgung sowie Kindergarten und Schule. So vereint sich hier das Beste aus zwei Welten – naturnahes, ruhiges Leben und eine unkomplizierte Anbindung an die urbanen Zentren.

Saulgrub ist damit nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Lebensgefühl: ruhig, ursprünglich und zugleich bestens erreichbar.

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander von Külmer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com