Saulgrub

# Alpines Hideaway: Exklusive Dachgeschosswohnung mit Wellnessbereich und Bergpanorama

*Objektnummer: 26083003*



KAUFPREIS: 685.000 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 | 685.000 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

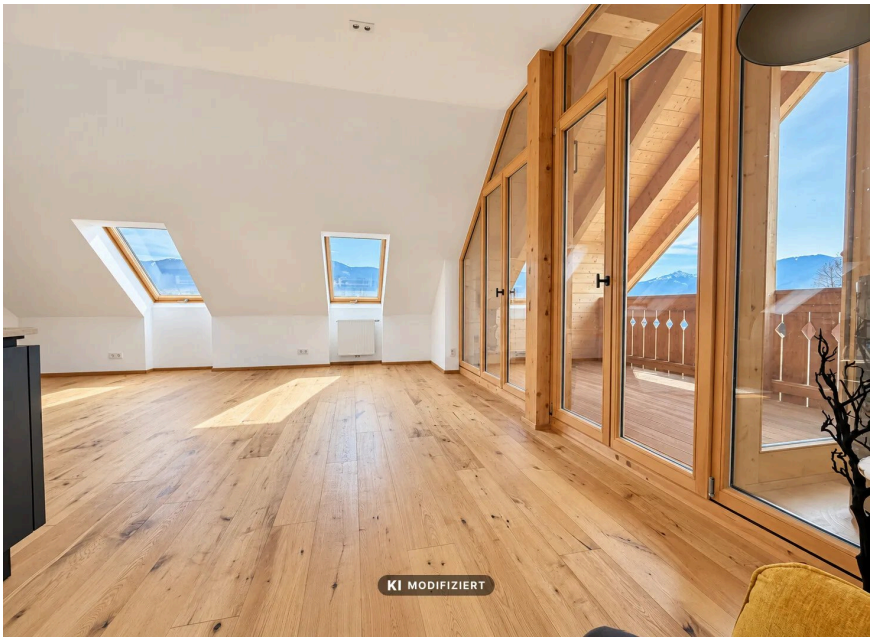




Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

# Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

# Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

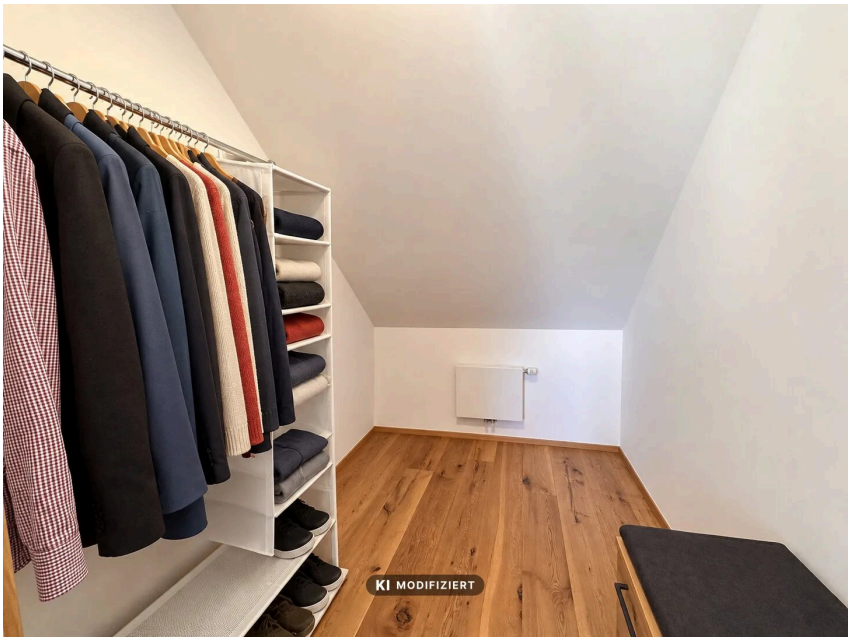
# Die Immobilie





Objektnummer: 26083003 - 82442 Saulgrub

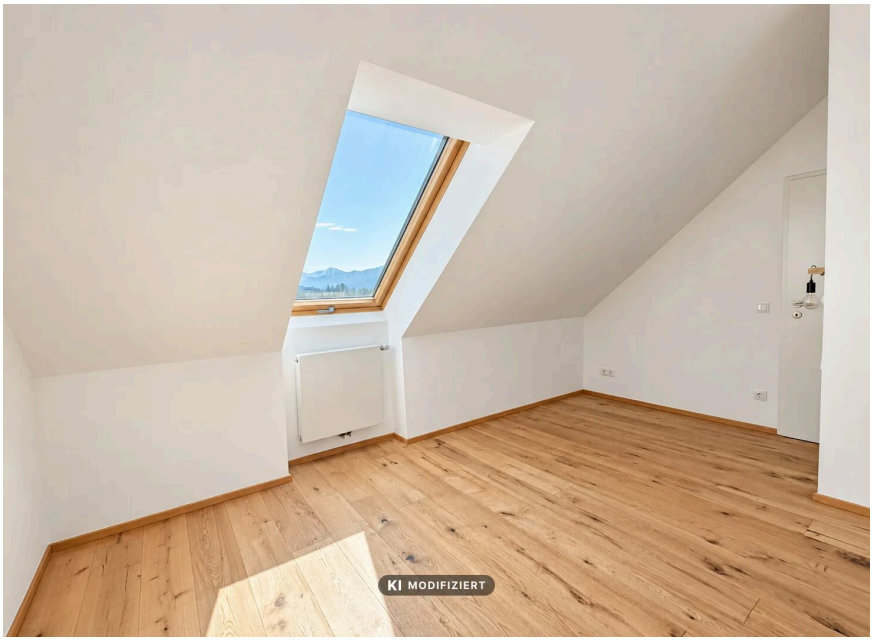
# Die Immobilie






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. Hier zeigen die Ammergauer Alpen noch ihre ursprüngliche Seite . Fernab der großen Tourismusströme prägen grüne Wiesen, sanfte Hügel und die beeindruckende Bergwelt das Landschaftsbild. Hier geht das Leben angenehm unaufgeregt seinen Weg. Gleichzeitig sind Bad Kohlgrub, Murnau und die umliegenden Orte gut erreichbar. Ein besonderer Platz für alle, die das Ursprüngliche lieben und dennoch nicht auf Komfort und eine gute Anbindung verzichten möchten.

In erhöhter Hanglage erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung, die einen bemerkenswerten Kontrast zu ihrer naturnahen Umgebung bildet: Während draußen die unverfälschte Landschaft der Ammergauer Alpen den Rahmen vorgibt, erwartet Sie im Inneren ein Wohnambiente von besonderer Qualität und mit einem Hauch von Luxus. Als alleinige Wohneinheit im Dachgeschoss genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre. Im Süden reicht der Blick über das Ammertal bis zur imposanten Zugspitze, im Norden über weitläufige, unverbaute Wiesenlandschaften, auf denen Schafe friedlich grasen. Ein Panorama, das sich mit den Jahreszeiten verändert und den Alltag in weite Ferne rücken lässt.

Licht, offene Raumstrukturen und eine außergewöhnlich geschmackvolle Gestaltung schaffen ein Ambiente, in dem man sich unmittelbar wohlfühlt. Die uneinsehbare West-Loggia wird zum privaten Lieblingsplatz.Hier genießt man bei Sonne bis in die Abendstunden einen wunderbaren Blick auf idyllische Dorfkulisse.

Ein besonderes Highlight ist der integrierte Wellnessbereich, der in dieser Umgebung alles andere als selbstverständlich ist. Die verglaste Sauna eröffnet einen faszinierenden Blick in die Bergwelt. Im Badezimmer lädt die Badewanne unter dem großzügigen Dachfenster zu entspannten Momenten ein – vielleicht sogar unter einem klaren Sternenhimmel. Privater Wellnessluxus, ganz selbstverständlich im eigenen Zuhause.

Im Zuge der umfassenden Kernsanierung des bestehenden Gebäudes und des Neubaus des Dachgeschosses im Jahr 2020 entstand ein außergewöhnlich geschmackvoller Wohnraum. Hochwertige Materialien, eine harmonische Farb- und Formensprache und liebevoll aufeinander abgestimmte Details verbinden moderne Wohnqualität mit alpinem Charakter. Die Wohnung präsentiert sich in einem hervorragenden, äußerst gepflegten Zustand. Alles ist stimmig aufeinander abgestimmt und bezugsfertig. Hier müssen Sie nicht erst gestalten oder renovieren, Sie können direkt ankommen und genießen.

Ein Garagenstellplatz mit eigenem Elektroanschluss sowie ein praktisches Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum ergänzen das Angebot.

Diese Wohnung ist mehr als ein schönes Zuhause: Sie verbindet die Ursprünglichkeit einer außergewöhnlichen Landschaft mit einem Wohnkomfort, den man an diesem Ort vielleicht nicht unbedingt erwarten würde. Ein privates Refugium für Menschen, die das Besondere schätzen: Natur vor der Haustür, beeindruckende Ausblicke und ein Hauch von Luxus in den eigenen vier Wänden.

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