Garmisch-Partenkirchen

Großzügige 2-Zi-ETW mit Garten & 2 Terrassen: attraktive Kapitalanlage – Eigennutzung aktuell ausgeschlossen

Objektnummer: 26083008



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Objektnummer: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26083008
Wohnfläche	ca. 97 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1976

Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	122.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.05.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

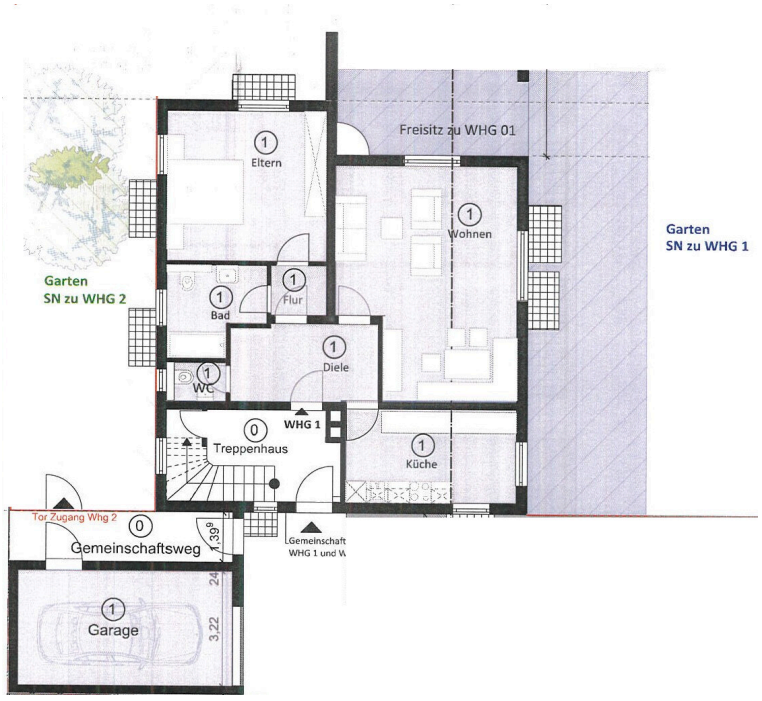
Die Immobilie





Objektnummer: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ein erster Eindruck

Eine besondere Gelegenheit für Kapitalanleger: Wohnung mit Hauscharakter, privatem Garten, großzügigen Terrassen und einem freien Blick auf die alpine Bergwelt.

Das klassisch massiv gebaute Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1976 steht auf einem schön geschnittenen Grundstück von ca. 552 m² und wurde zwischenzeitlich nach WEG in zwei separate Wohneinheiten geteilt. Zum Verkauf steht die großzügige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit außergewöhnlicher Außenfläche und einem beeindruckenden Bergblick.

Über das weitläufige Treppenhaus mit privatem Landhaus Flair gelangt man in die Wohnung. Ihr Grundriss ist durchdacht, großzügig und gut belichtet.

Die Diele empfängt Bewohner und Gäste und erschließt die Räume auf angenehm kurzen Wegen. Die Küche mit alpenländischer Einbauküche bietet einen direkten Zugang zur Terrasse. Ein Gäste-WC sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken ergänzen das Raumangebot. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Ruhe und Privatsphäre.

Besonders schön ist der Wohnbereich mit seinen großen Panoramafenstern: Schon vom Sofa aus öffnet sich der Blick auf die Gipfel des Wettersteins mit der Zugspitze bis zum majestätischen Kramer-Massiv. Von hier aus führt der Weg direkt auf den geschützten, nicht einsehbaren Freisitz mit offenem Kamin: ein ganz besonderer Lieblingsplatz und zugleich ein „Wohnzimmer im Grünen."

Zwei umlaufende Terrassen und der gepflegte Garten in Sondernutzung erweitern den Wohnraum auf eindrucksvolle Weise. Die Kombination aus viel Grün, Privatsphäre und Bergblick vermittelt ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert.

Zur Wohnung gehören ein eigener Hobbyraum im Untergeschoss sowie eine Einzelgarage. Der Hausgemeinschaft stehen zudem ein Waschraum mit Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung.

Die Wohnung wird aktuell bewohnt (eine 89-jährige Dame) und ist daher nicht kurzfristig zur Eigennutzung verfügbar. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger bzw. Käufer mit langfristiger Perspektive. Für die Gestaltung des bestehenden Nutzungsverhältnisses sind verschiedene Modelle denkbar, beispielsweise Wohnrecht, Nießbrauch oder ein Mietverhältnis mit entsprechendem Kündigungsausschluss. Die Eigentümerseite ist für individuelle und faire Lösungen offen.

Weitere Details zur aktuellen Nutzung und den möglichen Vereinbarungen erläutern wir gerne persönlich.

Objektnummer: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Alles zum Standort

Der heilklimatische Kurort Garmisch-Partenkirchen ist weit über nationale Grenzen bekannt: Majestätische Berge, kristallklare Seen, wilde Flussläufe und tiefe Schluchten bieten eine unvergleichliche Kulisse, in die sich der Ort harmonisch schmiegt. Freizeitwert wird hier groß geschrieben: Über das ganze Jahr hinweg bieten unzählige Sport- und Freizeitmöglichkeiten Erholung, Entspannung, Spaß, Unterhaltung bis hin zum ultimativen Nervenkitzel.

Die Immobilie befindet sich in einer guten, ruhigen und sonnigen Mikrolage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sind auf kurzen, weitgehend ebenen Wegen erreichbar. Gleichzeitig laden nahegelegene Spazier- und Erholungswege dazu ein, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen.

Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: ca. 45 Autobahnminuten liegt das Zentrum von München entfernt; Innsbruck gen Süden trennen ca. 60 Autominuten; bis zum Brenner, welcher den Weg nach Italien ebnet, sind es nur 90km. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) erreicht man in kürzester Zeit den Fernpass. Ebenso gut ist die Erreichbarkeit per Bahn, der Bahnhof ist vor Ort. Die nächsten internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

Objektnummer: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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