Garmisch-Partenkirchen

Gartenidylle & Bergblick in zentraler Toplage – stilvolle EG-Wohnung mit 2 Terrassen

Objektnummer: 26083009



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87.58 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26083009
Wohnfläche	ca. 87.58 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	598.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	108 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083009 - 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: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ein erster Eindruck

Die charmante Wohnanlage besticht durch die attraktive Anordnung von zwei architektonisch stilvollen Landhäusern, die sich harmonisch in einen parkähnlichen, ca. 1.925 m² großen Garten einfügen. Die Lage ist ausgesprochen attraktiv: sonnig und ruhig, mit viel Grün und einem wunderbaren Blick in die Bergwelt – und dennoch nur wenige Gehminuten vom Garmischer Zentrum sowie vom Hausberggebiet entfernt. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen und bester Infrastruktur auf besondere Weise.

Die ansprechend geschnittene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 5-Parteien-Hauses und vermittelt bereits beim Betreten einen angenehm privaten und wohnlichen Charakter.
Die Raumaufteilung ist durchdacht und großzügig. Das Entrée mit Garderobe und Gäste-WC bildet einen freundlichen Empfang. Die Küche ist mit einer vollwertigen Einbauküche ausgestattet und geht in eine gemütliche Wohn- und Essdiele über. Das helle Badezimmer verfügt über Fenster und ist komfortabel mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Schrank und Kommode und verfügt über einen direkten Zugang zur Südterrasse. Bei Bedarf lässt sich hier auch eine kleine Arbeitsecke geschickt integrieren.

Das eigentliche Herzstück der Wohnung ist zweifellos das rund 29 m² große Wohnzimmer. Großflächige Fensterfronten lassen viel Licht herein und eröffnen gleichzeitig den Blick ins Grüne. Von hier aus besteht Zugang zu gleich zwei Terrassen, nach Süden und Westen. Je nach Tageszeit und Sonnenstand findet sich damit immer der passende Lieblingsplatz im Freien.
Ob entspannt im Liegestuhl, beim Frühstück in der Morgensonne oder am Abend bei einem Glas Wein: Die Terrassen erweitern den Wohnraum ganz selbstverständlich nach draußen. Der Blick führt über den weitläufigen, wunderbar gepflegten Garten bis hin zur beeindruckenden Bergkulisse. Hier fühlt sich Wohnen beinahe wie ein Aufenthalt im eigenen Ferienrefugium an. Ein grünes Wohnzimmer unter freiem Himmel, mitten in Garmisch-Partenkirchen.

Im Untergeschoss stehen neben einem privaten Kellerabteil ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Für das Fahrzeug ist ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage vorgesehen (Kaufpreis € 25.000).

Die Wohnung ist ausgesprochen vielseitig nutzbar und eignet sich gleichermaßen als Hauptwohnsitz, komfortabler Zweitwohnsitz oder persönlicher Rückzugsort in den Bergen. Die Erdgeschosslage, die kurzen Wege ins Zentrum und die attraktive, ebene

Erreichbarkeit machen sie zudem zu einem besonders angenehmen Zuhause für die späteren Lebensjahre.

Objektnummer: 26083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Alles zum Standort

In hervorragender Mikrolage verbindet sich hier das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Natur direkt vor der Haustür, zugleich das lebendige Zentrum von Garmisch nur wenige Minuten entfernt. Der Blick auf die umliegende Bergwelt, kurze Wege ins Grüne und die ausgezeichnete Infrastruktur machen diesen Standort zu einem besonderen Lebensmittelpunkt.

Garmisch-Partenkirchen zählt zu den bekanntesten und begehrtesten Orten der bayerischen Alpen. Majestätische Berge, sattgrüne Wiesen, klare Seen, wilde Flussläufe und eindrucksvolle Schluchten prägen die unverwechselbare Landschaft.

Das ganze Jahr über eröffnet sich eine außergewöhnliche Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Skifahren, Langlaufen, Klettern, Golfen, Paragliding, Kajaken, Schwimmen oder Stand-up-Paddling. Natur und Sport liegen hier unmittelbar vor der Tür.
Gleichzeitig bietet der heilklimatische Kurort alles, was das tägliche Leben angenehm macht: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ausgezeichnete Gastronomie, Kultur, Wellness und ein breites Angebot für Familien. Kindergärten und Schulen sowie eine sehr gute medizinische Versorgung ergänzen die hohe Lebensqualität.

Auch verkehrstechnisch ist Garmisch-Partenkirchen hervorragend angebunden. München ist in rund 45 Autominuten erreichbar, Innsbruck in etwa 60 Minuten. Über Ehrwald gelangt man in kurzer Zeit zum Fernpass und weiter nach Tirol. Der Bahnhof vor Ort bietet zudem eine bequeme Verbindung in Richtung München und Innsbruck. Die internationalen Flughäfen München und Innsbruck sind gut erreichbar.

Objektnummer: 26083009 - 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: 26083009 - 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