Garmisch-Partenkirchen

Kapitalanlage mit Mehrwert: vermietete 3-Zi. ETW mit Bergblick und eigenem Loisach-Strand

Objektnummer: 26083010



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26083010
Wohnfläche	ca. 72 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	185.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.03.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

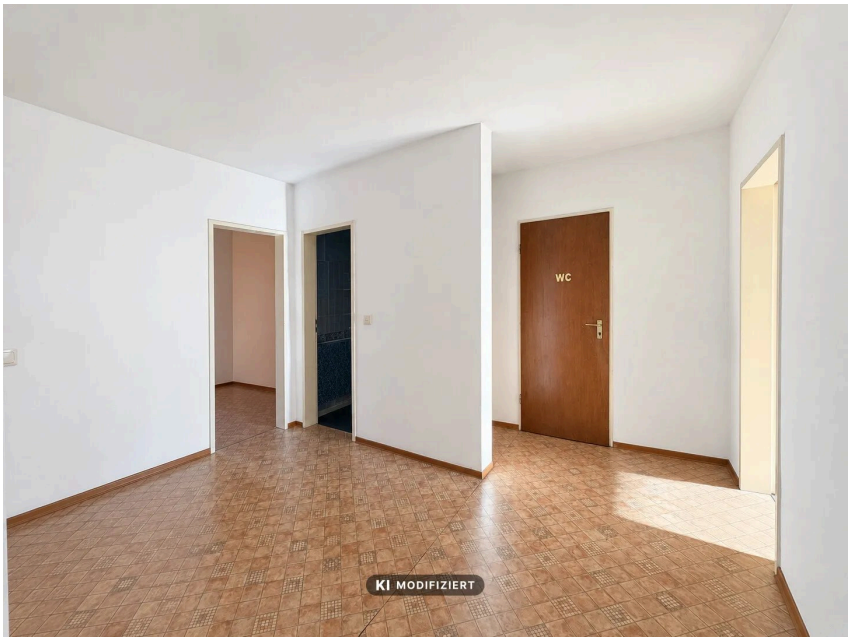




Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

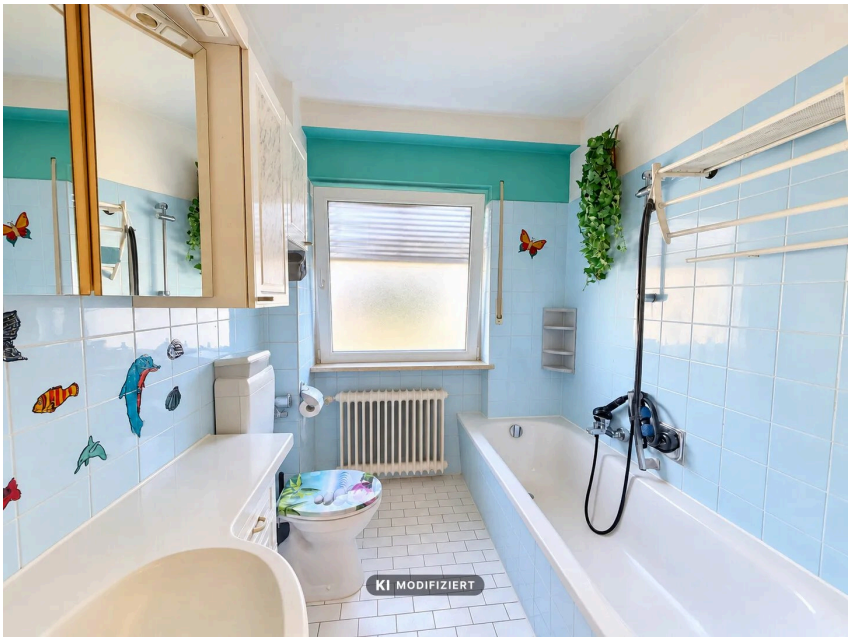
Die Immobilie





Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

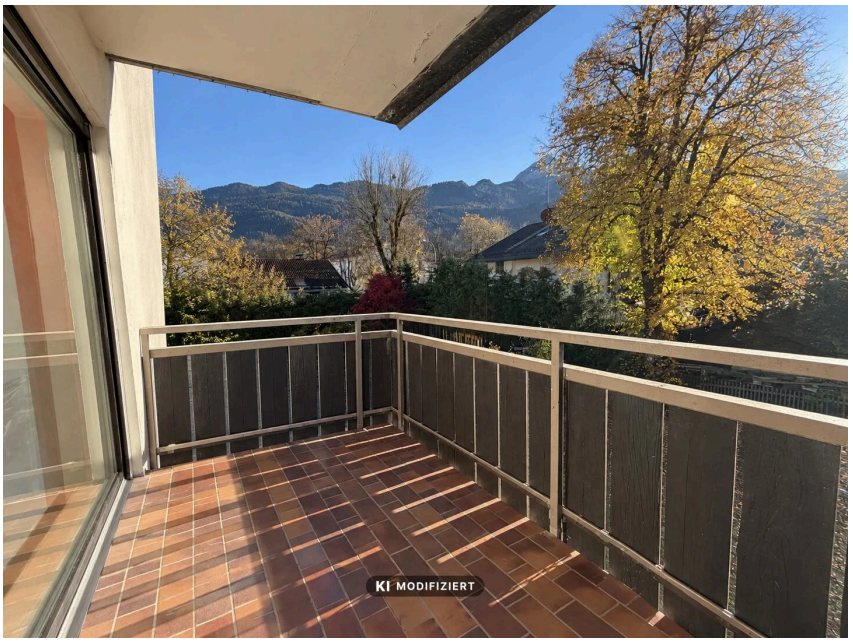
Die Immobilie





Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083010 - 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: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ein erster Eindruck

Die im Jahr 1971 errichtete Wohnanlage mit insgesamt zwölf Einheiten befindet sich am Ende einer Sackgasse und zeichnet sich insbesondere durch ihr großzügiges Grundstück mit weitläufigen, gepflegten Grünflächen aus. Diese erstrecken sich bis an das Ufer der idyllischen Loisach und bieten eine Besonderheit, die nur wenige Wohnanlagen vorweisen können: einen eigenen Strandabschnitt. Hier lässt sich der Alltag auf besondere Weise genießen, begleitet vom sanften Rauschen des Wassers, mit einem erfrischenden Bad an warmen Sommertagen oder einer spontanen Kajakfahrt direkt vor der Haustür.

Die angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und überzeugt durch eine kompakte, gut nutzbare Raumaufteilung. Sämtliche Räume verfügen über ein Fenster und sind somit angenehm natürlich belichtet. Ein besonderes Highlight ist der schöne Westbalkon, der mit einem herrlichen Blick auf die umliegende Bergwelt und sonnigen Nachmittags- und Abendstunden begeistert.

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wurden vor rund zehn Jahren die Fenster erneuert sowie die Badewanne ausgetauscht. Die Wohnung ist seit vielen Jahren vermietet und bietet somit ein solides Mietverhältnis. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter wurden die Innenaufnahmen digital mittels KI entwickelt möbliert und die Wände neutral weiß gestaltet.

Zur Wohnung gehören ein privater Kellerraum im Untergeschoss sowie die gemeinschaftlich genutzten Wasch- und Trockenräume. Ein Pkw-Außenstellplatz rundet das Angebot ab.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Wohnung und zum bestehenden Mietverhältnis persönlich zur Verfügung.

Objektnummer: 26083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Alles zum Standort

In außergewöhnlicher Mikrolage, am Ende einer Sackgasse und unmittelbar am Ufer der Loisach gelegen, eröffnet sich hier ein ganz besonderer Lebensmittelpunkt. Die idyllische Lage direkt am Wasser und ein privater Zugang zur Loisach verleihen diesem Standort einen besonderen Reiz. Gleichzeitig profitieren man von einer guten Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit.

Garmisch-Partenkirchen zählt zu den renommiertesten und begehrtesten Wohnorten der bayerischen Alpen. Die imposante Bergkulisse, weitläufige Wiesen, klare Seen und eindrucksvolle Schluchten verleihen dem Ort seinen unverwechselbaren Charakter.

Das ganze Jahr über bietet die Region vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung: Wandern, Radfahren, Golfen, Klettern und Wassersport im Sommer, Skifahren und Langlaufen im Winter. Die Natur beginnt praktisch vor der Haustür und macht Bewegung und Erholung zu einem selbstverständlichen Teil des Alltags.

Zugleich überzeugt Garmisch-Partenkirchen mit einer gewachsenen Infrastruktur und einem vielseitigen Angebot für alle Lebensbereiche. Einkaufsmöglichkeiten, ausgezeichnete Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, Wellnessangebote sowie Kindergärten und Schulen sind ebenso vorhanden wie eine umfassende medizinische Versorgung. So verbindet der heilklimatische Kurort alpinen Lebensstil mit einem hohen Maß an Alltagstauglichkeit.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel: München ist mit dem Auto in etwa einer Stunde erreichbar, Innsbruck ebenfalls in rund einer Stunde. Der Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen, insbesondere in Richtung München. Über die Fernpassroute besteht zudem eine gute Anbindung an Tirol und das weitere Alpengebiet. Die Flughäfen München und Innsbruck ergänzen die überregionale Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26083010 - 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: 26083010 - 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