Garmisch-Partenkirchen

Eine Etage über dem Gewöhnlichen - exklusives Dachgeschoss mit Alpenblick

Objektnummer: 26083011



KAUFPREIS: 2.279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26083011
Wohnfläche	ca. 164 m²
Zimmer	3.5
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	2.279.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	11.09.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	29.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

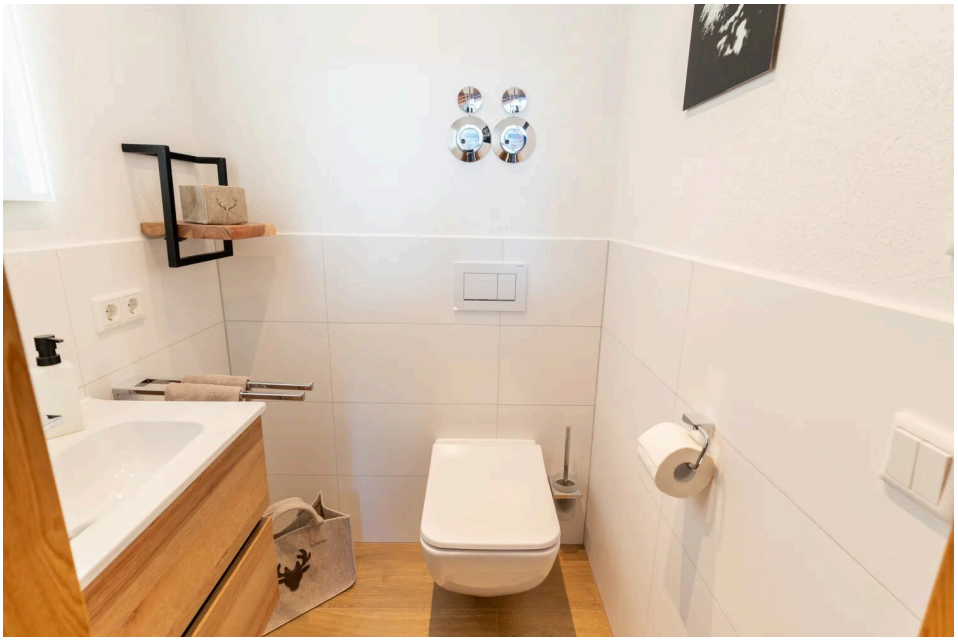
Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

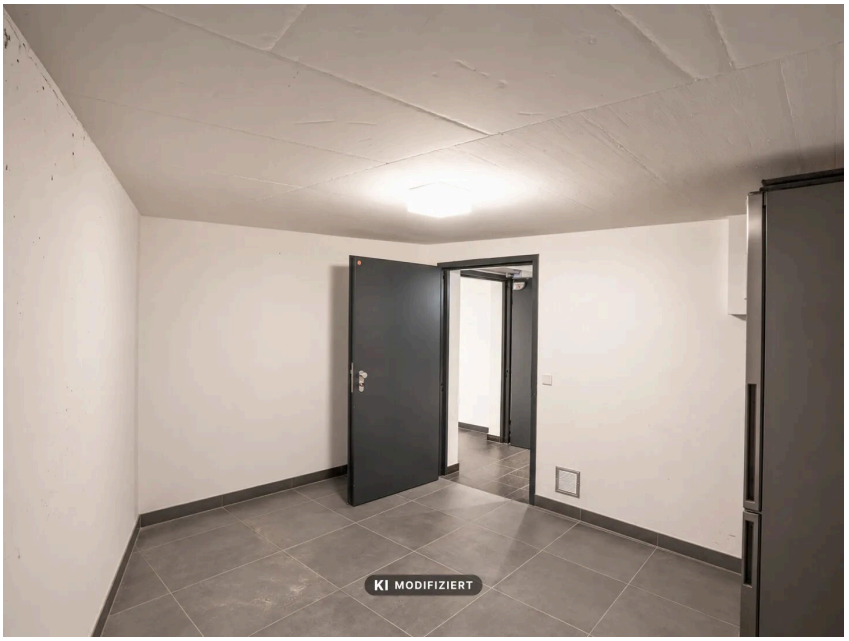




Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie





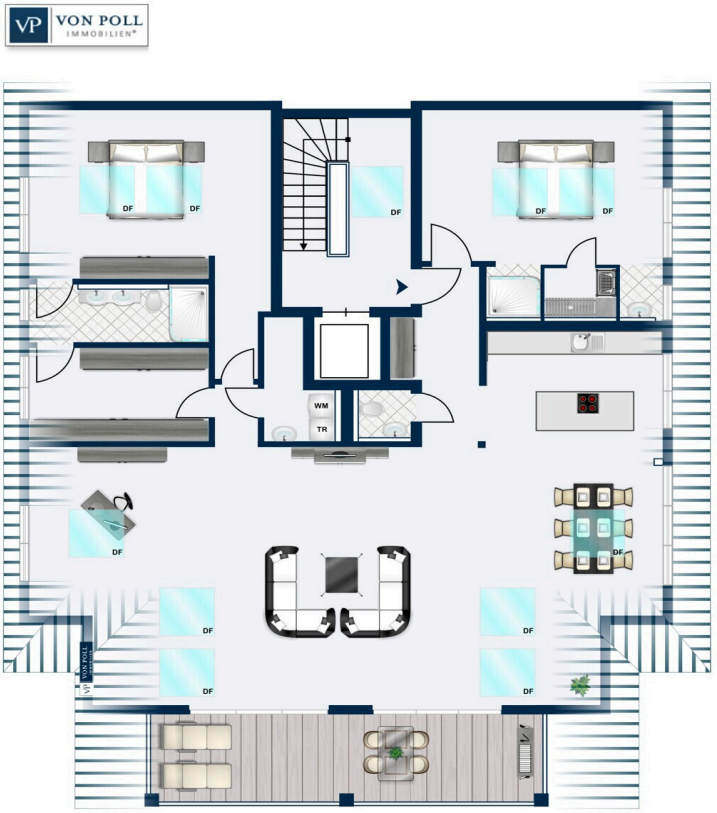
Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083011 - 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: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung verbindet die Vorzüge einer zentralen Lage mit einer Wohnposition, die innerhalb des modernen Landhausensembles ihresgleichen sucht. Eine Etage über dem zweiten Baukörper gelegen, eröffnet sie weite und ungestörte Blickachsen in alle Himmelsrichtungen. Bodentiefe Fenster, großzügige Dachfenster und eine tiefe Südwestloggia holen die Bergwelt ins Haus und lassen Licht und Sonne den Tageslauf begleiten.

Auf einem rund 2.380 m² großen Grundstück fügen sich zwei architektonisch ansprechende Landhäuser harmonisch in ihre natürliche Umgebung ein. Über die gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden, bilden sie ein modernes Ensemble mit schön eingewachsenen Grünanlagen.

Die besondere Lage der Wohnung macht sich bereits bei der Ankunft bemerkbar. Ein eleganter Aufzug führt direkt auf die Wohnebene, auf der sich ausschließlich diese Wohnung befindet. Die Privatsphäre beginnt damit schon vor der eigenen Wohnungstür. Dahinter eröffnet sich ein Zuhause, das auf rund 164 m² Wohnfläche mit Großzügigkeit, einem durchdachten Raumkonzept und geschmackvollem Chaletstil überzeugt.

Natürliche Materialien, warme Farben, ein stimmiges Lichtkonzept und liebevoll ausgewählte Details verleihen den Räumen eine hochwertige und zugleich wohnliche Atmosphäre. Alles ist harmonisch aufeinander abgestimmt und schafft einen Ort, an dem man gerne ankommt und sich wohlfühlt.

Das Herzstück bildet der rund 92 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich. Der charakteristische Dachverlauf gibt dem Raum seinen besonderen Reiz und gliedert die einzelnen Bereiche auf natürliche Weise, ohne die Großzügigkeit zu beeinträchtigen. Bodentiefe Fensterelemente und großzügige Dachfenster öffnen den Blick auf die umliegende Bergwelt und lassen das Tageslicht tief in die Wohnung fallen. Je nach Tageszeit und Lichteinfall verändert sich die Stimmung, während die Berge stets Teil des Wohnraums bleiben.
Die moderne, hochwertige Einbauküche verbindet anspruchsvolles Design mit zeitgemäßem Komfort. Beim Kochen fällt der Blick auf die Skiflugschanze, am Esstisch bildet die Bergkulisse durch die großflächigen Dachfenster eine eindrucksvolle Szenerie. Der Wohnbereich lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ein dekoratives Bioethanolfeuer sorgt für stimmungsvolle Akzente. Auch der Anschluss für eine klassische Feuerstelle ist bereits vorhanden.
Trotz der offenen Gestaltung lässt sich die Wohnung flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Wer zusätzlichen Raumbedarf hat, kann aus dem derzeitigen Arbeitsbereich einen abgeschlossenen Raum schaffen, ohne auf das

großzügige Wohngefühl verzichten zu müssen.
Ein besonderer Vorzug ist die tiefe Südwestloggia. Sie erweitert den Wohnraum um einen geschützten Platz unter freiem Himmel, an dem sich die Sonne bis in die Abendstunden genießen lässt. Ob beim Frühstück mit Bergblick, beim Lesen in der Nachmittagssonne oder beim gemeinsamen Essen mit Freunden.
Der Blick schweift weit über die Bergwelt, während sich Licht und Farben im Laufe des Tages verändern. Besonders am Abend, wenn die Sonne die Gipfel in das warme Licht des Alpenglühens taucht, zeigt sich die Aussicht von ihrer schönsten Seite. Ein Platz, an dem man gerne noch ein wenig länger sitzen bleibt.
Der private Schlafbereich bildet einen ruhigen Rückzugsort. Das großzügige Hauptschlafzimmer präsentiert sich hell und luftig. Direkt angeschlossen sind das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit Doppelwaschbecken, WC und bodentiefer Dusche sowie die separate Ankleide. Komfort und Funktionalität verbinden sich hier mit einer angenehm zurückhaltenden Gestaltung.
Ein weiteres Zimmer wird derzeit als privater Wellnessbereich genutzt. Die finnische Sauna, eine zusätzliche Dusche und ein Waschbecken bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden zu Hause. Alternativ lässt sich der Raum als Gästezimmer oder für andere persönliche Bedürfnisse nutzen.
Ein Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss direkt auf der Wohnebene ergänzen das Raumangebot und erleichtern den Alltag.

Zum Angebot gehören außerdem ein großzügiger, gemauerter Kellerraum im Untergeschoss sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Starkstromanschluss, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Das erst rund zwei Jahre alte Gebäudeensemble verbindet zeitgemäße Architektur mit einem Wohnkonzept, das sich im Alltag bewährt hat. Sämtliche Einheiten sind vergeben. Die gepflegte Anlage und die schön eingewachsenen Grünflächen fügen sich harmonisch in die Umgebung ein.

Hier wohnt man nah am Leben und genießt zugleich Ruhe, Weite und ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein Zuhause, das durch seine Lage ebenso überzeugt wie durch sein besonderes Wohngefühl.

Objektnummer: 26083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Alles zum Standort

In hervorragender Mikrolage vereinen sich hier Ruhe und Naturnähe mit den Vorzügen einer zentralen Lage. Die umliegende Bergwelt stets im Blick, das Grün nur wenige Schritte entfernt und die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in bequemer Reichweite - ein Standort, der naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort verbindet.

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: 26083011 - 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: 26083011 - 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