Garmisch-Partenkirchen

Wohnkomfort mit Charakter: Top saniertes Anwesen in fantastischer Panoramalage

Property ID: 25083008

PURCHASE PRICE: 2.970.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 211 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 680 m^2

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

At a glance

Property ID	25083008
Living Space	ca. 211 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1978
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	2.970.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.12.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	83.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Floor plans

Loggia
Zimmer
Galerie
Vorraum
WC
Bad

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

A first impression

Dieses charakteristische Gebäudeensemble liegt malerisch und sonnenverwöhnt oberhalb des Ortsteils Partenkirchen und begeistert mit seiner einzigartigen Lage und Architektur. Die diskrete und unaufdringliche Gestaltung des Zugangsbereichs auf der Nordseite verleiht dem Objekt eine ruhige und private Atmosphäre. Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für bis zu vier Fahrzeuge, darunter eine 2023 errichtete Einzelgarage, ein Carport und zwei Außenstellplätze.

Die Südseite des Hauses ist besonders spektakulär: Verglaste Sichtgiebel und große, bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete Innenatmosphäre und schaffen eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Das Haus fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet einen atemberaubenden Blick über den sanft geneigten Garten bis hin zur Skisprungschanze, der Zugspitze und dem Kramermassiv. Die großzügigen Fensterfronten verstärken das Gefühl von Weite und erlauben einen fesselnden Ausblick auf die Natur.
Der Haupteingang führt über ein gemeinsam genutztes Foyer mit dem Nachbarhaus. Im Entréebereich sind eine Garderobe sowie ein Gäste-WC optisch abgetrennt.

Das Erdgeschoss ist weitgehend offen gestaltet, wobei verschiedene Ebenen eine spannende räumliche Dynamik schaffen. Moderne Treppenkonstruktionen aus transparentem Glas und filigranen Metallstrukturen verbinden die Ebenen nahtlos und tragen zu einer luftigen, fast schwebenden Atmosphäre bei. Im Zentrum des Raumes befindet sich ein offener Kamin, der sowohl funktional als auch architektonisch ein Highlight darstellt.
Nach Süden ausgerichtet, bieten die Wohnbereiche Komfort, Heimeligkeit und fantastische Ausblicke auf das umliegende Bergpanorama. Große Schiebetüren führen auf den Südbalkon, der viel Platz zum Sitzen, Liegen und Genießen bietet. Ein besonderes Highlight ist die wunderbar geschützte Sitzecke mit offenem Kamin, von der aus sich ein ungestörter Blick auf die Skisprungschanze bietet. Dieser Freisitz ist das ganze Jahr über nutzbar, dank integrierter Heizelemente.
Der Bereich rund um das Thema Kochen und Essen ist ein weiterer Schwerpunkt des Erdgeschosses. Der großzügige Essbereich befindet sich vor der Küche, die durch eine Schiebetür abgetrennt werden kann. Die Küche ist in eleganten Nussbaum massiv gehalten, mit einer geflammten Granitarbeitsplatte und Miele-Elektrogeräten ausgestattet. Ein absolutes Highlight ist der Profi-Gasherd, der das Kochen zu einem Erlebnis macht. Direkt an den Essbereich schließt sich ein Freisitz an, der komplett geschützt vor Wetterkapriolen und nicht einsehbar ist. Dieser Platz ist ein wahres Kleinod mit direktem

Blick auf die Alpspitze. Der stattliche Esstisch, der Platz für einen Grill und der plätschernde Brunnen garantieren unvergessliche Stunden im Freien.
Das Obergeschoss ist ausschließlich für private Nutzung vorgesehen und bietet eine offene Galerie mit Kaminofen, die eine entspannte Atmosphäre schafft – der perfekte Ort zum Entspannen. Das heimelige Schlafzimmer hat Zugang zur Loggia. Im Liegestuhl den atemberaubenden Blick auf die Berglandschaft genießen, ist Entspannung pur. Das luxuriös ausgestattete Badezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne, ein Doppelwaschbecken, eine begehbare Dusche und ein separates WC.
Das Dachgeschoss verstärkt das Gefühl von Größe und Offenheit durch die beeindruckende Dachuntersicht. Der Wechsel von verschiedenen Höhen, Materialien und Sichtachsen schafft eine unverwechselbare Raumdynamik, die sowohl modern als auch zeitlos wirkt. Funktionalität und Ästhetik des offenen Designs stehen hier im Vordergrund.

Im Untergeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Diese besteht aus einem gemütlichen Wohnzimmer, einer kleinen Küche, einem Schlafzimmer mit Duschbad ensuite und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Schlafzimmer mit Blick in den Garten und ein modern ausgestattetes Duschbad runden das Wohnangebot ab. Für zusätzliche Nutzfläche sorgen der Hauswirtschaftsraum, ein maßgefertigtes Schrankzimmer sowie verschiedene ausgebaute Vor- und Zwischenräume. Im Heizraum befinden sich die Heizungen für beide Häuser, die energetisch und wirtschaftlich autark sind. Weitere Stauflächen bietet ein von außen begehbare Kellerraum.

Die großzügige Sonnenterrasse führt direkt in den Garten, in dem sich ein charmantes Gartenhaus befindet. Dieses ist vollständig gedämmt und wohnlich ausgestattet, sodass es nicht nur Kindern viel Freude bereiten wird.

Dieses architektonisch außergewöhnliche Haus aus dem Jahr 1978 wurde mit viel Feingefühl und Liebe zum Detail aufwendig und hochwertig saniert, wobei die aktuellen energetischen Anforderungen sorgfältig berücksichtigt wurden. Das Ergebnis ist ein modernes Wohnambiente, ein einzigartiges Raumgefühl in einer unvergleichlichen Lage.

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

All about the location

Ruhe und Erholung für seine Bewohner bietet die sonnige Höhenlage über dem Ortsteil Partenkirchen, am Fuße des Wanks. Das schöne, gewachsene Wohngebiet hebt sich von dem quirligen Alltag innerorts in angenehmster Weise ab, wobei das Partenkirchner Zentrum mit zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten tatsächlich nur 12 Gehminuten oder 3 Autominuten entfernt ist. Der Wank, direkt vor der Haustüre, bietet traumhafte Spazier-und Wanderwege.

Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: ca. 50 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.

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 83.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Lohmiller

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0
E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com