Garmisch-Partenkirchen

# Komfortables Wohnen: ebenerdig, sonnig, aussichtsreich und zentral

***Número de propiedad: 24083013***

**PRECIO DE COMPRA:** 498.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 89 $m^2$ • **HABITACIONES:** 2

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24083013 |
| Superficie habitable | ca. 89 m² |
| Piso | 1 |
| Habitaciones | 2 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1971 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 498.000 EUR |
| Piso | Planta baja |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2017 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 7 m² |
| Características | Terraza, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Aceite |
| Certificado energético válido hasta | 16.10.2027 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 99.40 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | C |
| Año de construcción según el certificado energético | 1971 |

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propiedad

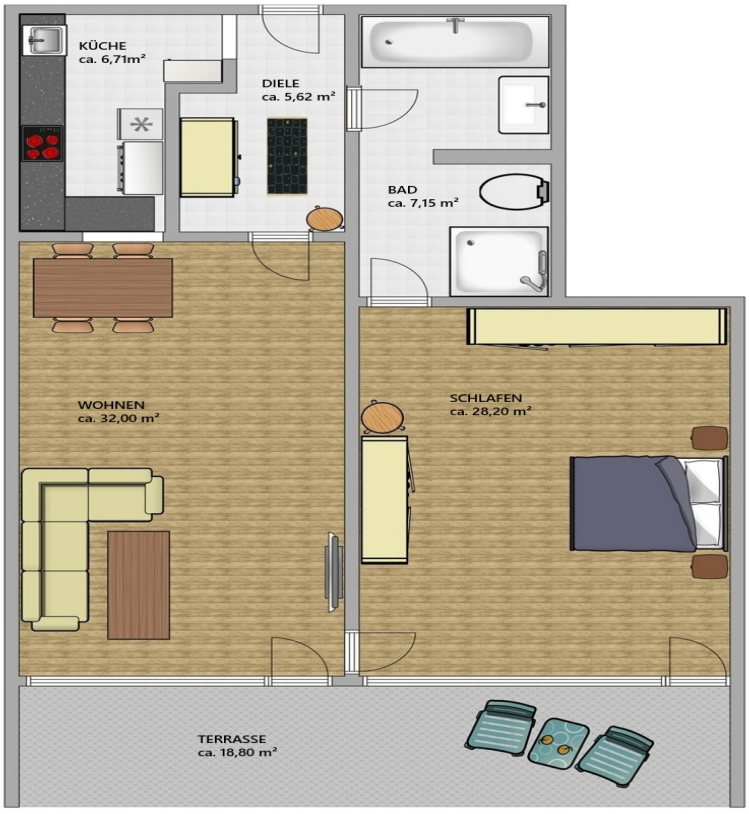
**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propiedad

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Planos de planta




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Una primera impresión

Diese hochwertig sanierte und geschmackvoll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung ist ein wahres Schmuckstück in einer prägnanten Wohnanlage. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und hat, durch den exklusiven Zugang von der Südseite des Gebäudes, einen vollkommen ebenerdigen Zugang. Wenige Gehminuten entfernt, bietet die quirlige Ludwigstrasse mannigfaltige Einkaufmöglichkeiten und Lokale.

Auf großzügigen ca. 89 m² entfaltet sich ein helles und stilvolles Refugium, das in geradlinigen und großzügigen Räumen modern und zugleich einladend wirkt.

Große Panoramafenster (innen Holz, außen Aluminium) eröffnen Ihnen einen unverbaubaren Blick ins Grüne und auf die majestätischen Berge. Hier lassen sich Ruhe und Natur genießen – sowohl vom Wohnraum als auch von der sonnigen Südterrasse, die in eine idyllische, grüne Umgebung übergeht.

Von der Diele aus gelangt man in die gut ausgestattete Küche, die über eine praktische Durchreiche zur gemütlichen Essecke verfügt. Diese im frischen, bayerischen Stil gestaltete Sitzecke lädt zum stilvollen Genießen ein und ermöglicht kommunikatives Kochen. Der angrenzende, großzügige Wohnraum erstreckt sich bis zur Panoramaverglasung und führt direkt hinaus auf die Terrasse.

Auf der anderen Seite wartet das modern geflieste Badezimmer, ausgestattet mit Wanne und Dusche. Direkt daneben liegt das helle Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zur Terrasse bietet und durch die großen Fenster einen fantastischen Bergblick schenkt – sogar direkt vom Bett aus!
Besonders praktisch: Ein Abstellraum direkt gegenüber der Wohnung sowie ein eigener PKW-Außenstellplatz, den Sie komfortabel über einen Autoaufzug erreichen. Das Haus mit 51 Wohneinheiten, in dem überwiegend Eigentümer wohnen, bietet dank der engagierten Hausverwaltung und des Hausmeisters eine gepflegte und ruhige Wohnatmosphäre.

Diese Wohnung eignet sich ideal für einen neuen Lebensabschnitt in zentraler Lage, als Domizil für einen sorglosen Lebensabend, Ferienwohnung oder auch als Kapitalanlage. Gönnen Sie sich diesen besonderen Wohnkomfort und erleben Sie, wie die wesentlichen Dinge hier auf wunderbare Weise in den Mittelpunkt rücken.

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Detalles de los servicios

gepflegter Echtholzparkettboden
neuwertige Panoramafenster mit elektrisch steuerbaren Raffrollos und Markisen
Badezimmer mit Badewanne und Dusche
Geschmackvolles und hochwertiges Inventar im Kaufpreis inbegriffen
Abstellraum liegt praktisch direkt gegenüber der Wohnung

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Todo sobre la ubicación

Malerische Häuserfassaden, lauschige Biergärten, geschichtsträchtige Kirchen und traditionelle Geschäfte. Majestätische Berge, sattgrüne Wiesen und wilde Flussläufe: so facettenreich präsentiert sich Garmisch-Partenkirchen.

Einzigartig ist die Lage im Ortsteil Partenkirchen: sonnig, fantastischer Panoramablick und doch nur wenige Gehminuten Partenkirchner Zentrum entfernt.

Der bayerische Landkreis am Fuße der Zugspitze bietet zudem ein umfassendes Freizeitangebot für jede Altersklasse: Sportliche Aktivitäten haben das ganze Jahr Saison: Radfahren, Wandern, Klettern, Skaten, Paragliding, Golfen, Segelfliegen, Kajaken, Schwimmen oder Stand Up paddling, etc. Hier kommt jeder auf seine Kosten.

Im Winter verheißt der Wintersportort Nummer 1 Pistenspaß pur. Direkt vor der eigenen Haustüre liegen ca. 60 Kilometer schneesichere, bestens präparierte Pisten und urgemütliche Hütten, die im beliebten Classic Gebiet und auf der Zugspitze auf Skifahrer, Snowboarder, Rodelfahrer, Schneeschuhwanderer und Bergtouristen warten. Langläufer erfreuen sich an ca. 30 Kilometer gespurten Loipen.

Entspannung, Wellness, Kuren: Der Heilklimatische Kurort bietet Ruhe- und Erholungssuchenden ein breites Spektrum an wohltuenden Angeboten für Körper, Geist und Seele.

Ein abwechslungsreiches kulturelles und kulinarisches Angebot, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedliche Kindergärten und Schulen, sowie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung garantieren einen angenehmen und sicheren Lebensstandard.

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.

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 99.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
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.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.

**Número de propiedad: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Stefan Lohmiller

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com