Klais

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Grundstück & Fernblick – naturnah wohnen

Número de propiedad: 25083004

PRECIO DE COMPRA: 725.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 127,67 m^2 • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 882 m^2

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

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

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

De un vistazo

Número de propiedad	25083004
Superficie habitable	ca. 127,67 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	725.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 32 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	11.03.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	127.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

La propiedad

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

La propiedad

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

La propiedad

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

La propiedad

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

La propiedad

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

La propiedad

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

La propiedad

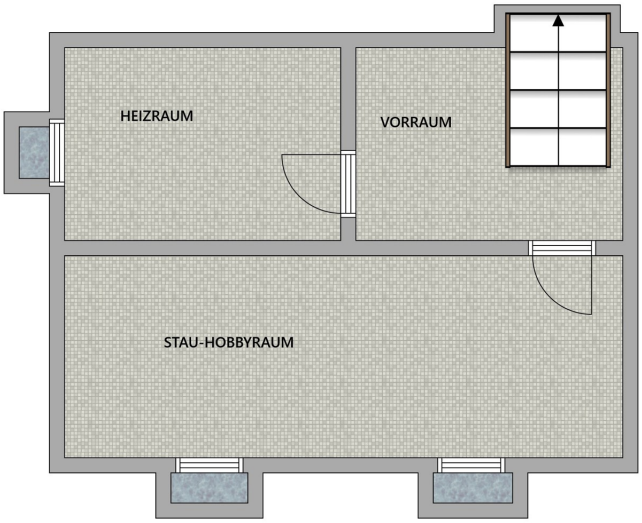
Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

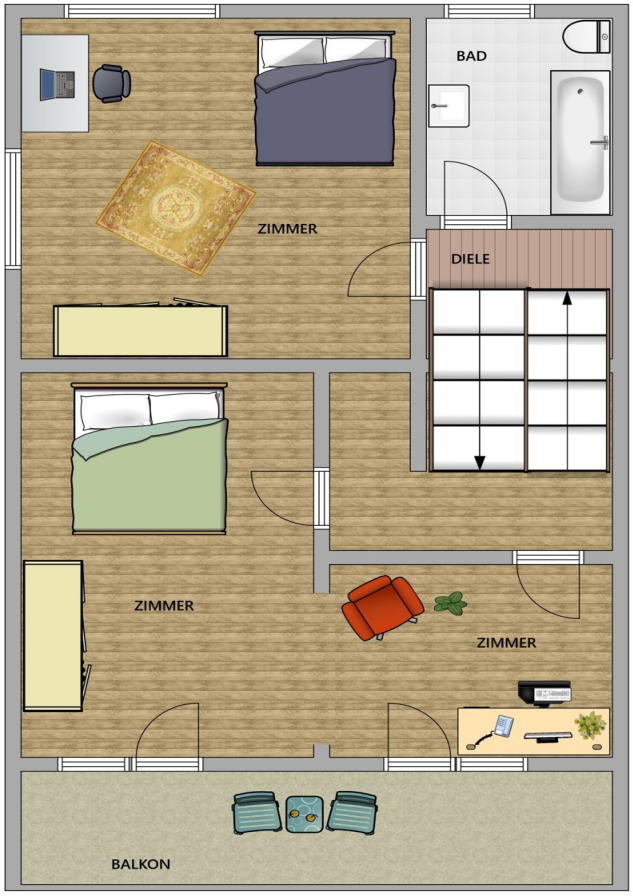
La propiedad

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

Planos de planta


HEIZRAUM
VORRAUM
STAU-HOBBYRAUM



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: 25083004 - 82493 Klais

Una primera impresión

Das attraktive Gebäudeensemble, bestehend aus zwei Häusern, bildet in exponierter Lage den südlichen Abschluss des idyllischen Wohngebiets Klais. In einer ruhigen Sackgasse gelegen und abseits des Durchgangsverkehrs, erstreckt sich das ca. 1.845 m² große Gesamtgrundstück bis zu einem angrenzenden Wäldchen.

Zwei Einzelgaragen im separaten Garagenhaus, jeweils mit einer darüberliegenden Staufläche, sind den beiden Haushälften zugeteilt. Ein kleiner Aufgang führt zum gemeinsamen Haupteingang. Dieser zentrale Eingangsbereich, von dem aus die Wohnungseingänge ausgehen, ist der einzige gemeinschaftliche Raum.

Erste Haushälfte – durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen: Die vordere Haushälfte erstreckt sich auf einem Grundstücksanteil von ca. 882 m². Der großzügige Gartenbereich verläuft bis zur Zufahrt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Splitlevel-Bauweise gehen die einzelnen Etagen harmonisch ineinander über:
•Erdgeschoss: Hier steht das Thema Kochen und Essen im Mittelpunkt. Die gut ausgestattete Einbauküche in U-Form und der angrenzende Essbereich bilden eine ansprechende Wohnküche mit großen Fenstern und Blick ins Grüne. Praktisch ist das Gäste-WC auf dieser Etage.
•Halbgeschoss unterhalb des Erdgeschosses: Ein Vorraum bietet noch Platz für Garderobe und Schuhe. Zudem befinden sich hier ein geräumige, beheizter Stauraum mit Fenster sowie der Heiz- und Technikraum.
•Wohnbereich: ein kurzer Treppenaufgang führt nach oben in das ca. 32 m² große, offene Wohnzimmer. Eine Fensterfront bietet sehr schönen Bergblick. Ein Kaminofen kann dank des vorhandenen Anschlusses problemlos gesetzt werden. Von hier aus gelangt man auch auf eine große, geschützte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
•Schlafbereich: Eine weitere Ebene umfasst das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC sowie ein helles, vielseitig nutzbares Zimmer, das als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer dient.
•Dachgeschoss: Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können. Aktuell gibt es einen Durchbruch, sodass der Bereich als großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide genutzt wird. Beide Zimmer haben Zugang zu einem Balkon.

Dank seiner kompakten und charmanten Raumaufteilung und dem großzügigen Grundstück bietet es ein behagliches Zuhause für Paare oder Familien in einer

freundlichen, naturnahen Umgebung.

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

Todo sobre la ubicación

Zwischen Garmisch-Partenkirchen und der österreichischen Grenze gelegen, begeistert Klais als malerischer Ortsteil der Gemeinde Krün mit seiner einzigartigen Mischung aus Naturidylle und historischer Bedeutung. Weltweit bekannt wurde der Ort als Eingang zum Elmauer Hochtal, das 2015 und 2022 Schauplatz der G7-Gipfel im renommierten Schloss Elmau war. Hier beeindruckt ein hochkarätigen Programm aus Konzerten, Lesungen und kulturellen Veranstaltungen auf Weltklasse-Niveau, welches Künstler und Musikliebhaber aus aller Welt anzieht. Viele der Veranstaltungen sind für Besucher frei buchbar – es ist wahrlich ein kulturelles Erlebnis inmitten spektakulärer Bergkulisse in unmittelbarer Nähe .

Die eindrucksvolle Landschaft mit majestätischem Blick auf das Wettersteinmassiv und die Alpenwelt Karwendel bietet zu jeder Jahreszeit perfekte Bedingungen für Naturliebhaber. Weite Bergwiesen, kristallklare Badeseen, abwechslungsreiche Wander- und Radwege sowie bestens präparierte Langlaufloipen im Winter machen Klais zu einem Paradies für Erholungssuchende und Aktivurlauber.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Ort: Die Nähe zur B2 sowie der eigene Bahnhof ermöglichen eine schnelle Anbindung nach Garmisch-Partenkirchen (ca. 10 Minuten) und Innsbruck mit internationalem Flughafen (ca. 40 Minuten). Regelmäßige Zugverbindungen auf der Strecke München-Innsbruck bieten zusätzlichen Komfort.

Número de propiedad: 25083004 - 82493 Klais

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25083004 - 82493 Klais

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