

Klais

# Charmante Haushälfte: durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen

????????? ??????????: 25083004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 785.000 EUR • ??????????: ca. 127,67 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 882 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

?? ??? ??????

???????? ??????????	25083004	????? ???????	785.000 EUR
????????????	ca. 127,67 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	4		
????? ??????????????	1982		
?????? ??????????????	1 x ???????	????????? ??????????????	?????????
		???????????????????????? ??????	ca. 32 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	127.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1982

???????? ?????: 25083004 - 82493 Klais

?? ????????



???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

?? ?????????



???????? ?????????: 25083004 - 82493 Klais

?? ?????????



???????? ?????: 25083004 - 82493 Klais

?? ????????





???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

?? ?????????



???????? ??: 25083004 - 82493 Klais

?? ????????



????????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

?? ??????????



???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

?? ?????????



???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

?? ?????????



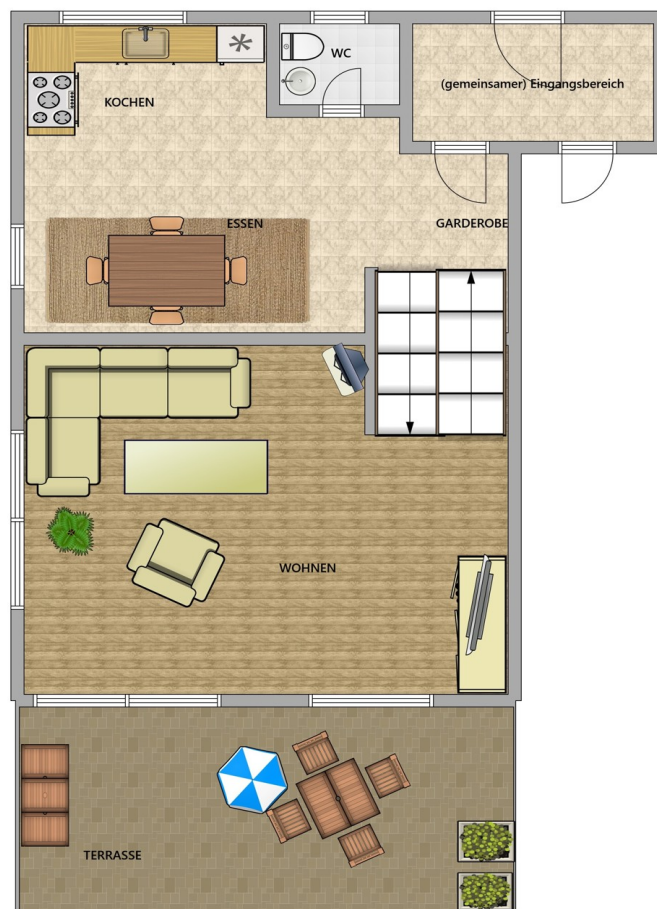
???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

?? ?????????



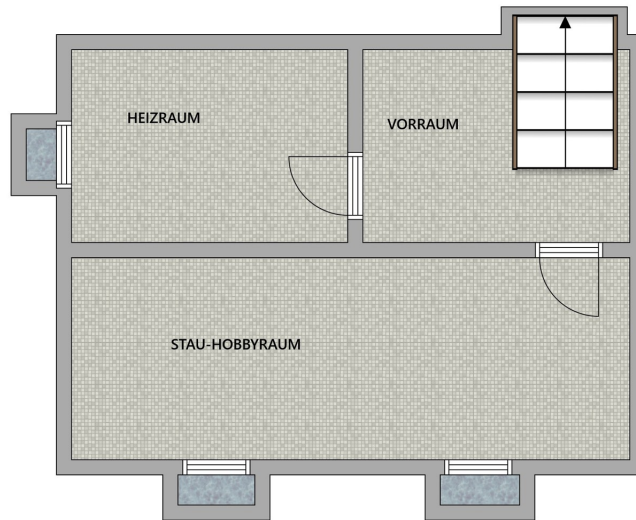
??????? ???????: 25083004 - 82493 Klais

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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. Das Haus ist aktuell bis Ende April 2025 vermietet und ab Mai 2025 bezugsfrei. Dank seiner kompakten und charmanten Raumaufteilung und dem großzügigen Grundstück bietet es ein behagliches Zuhause für Paare oder Familien in einer freundlichen, naturnahen Umgebung.

???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25083004 - 82493 Klais

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Lohmiller

---

Sonnenbergstraße 3 Garmisch-Partenkirchen  
E-Mail: [garmisch-partenkirchen@von-poll.com](mailto:garmisch-partenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)