

Garmisch-Partenkirchen

# Filetgrundstück, bebaut mit solidem Mehrparteienhaus

Objektnummer: 24083002



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

**KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 499,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 19 • GRUNDSTÜCK: 1.419 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24083002
Wohnfläche	ca. 499,38 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	19
Badezimmer	8
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	2.650.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

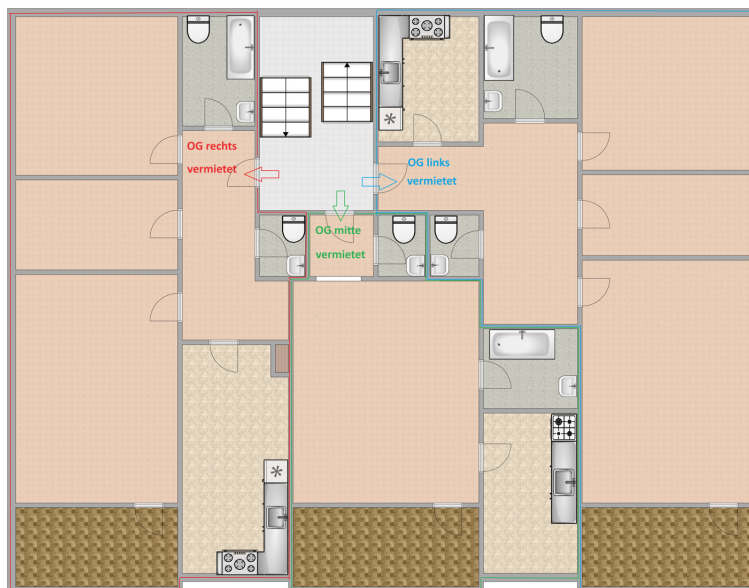
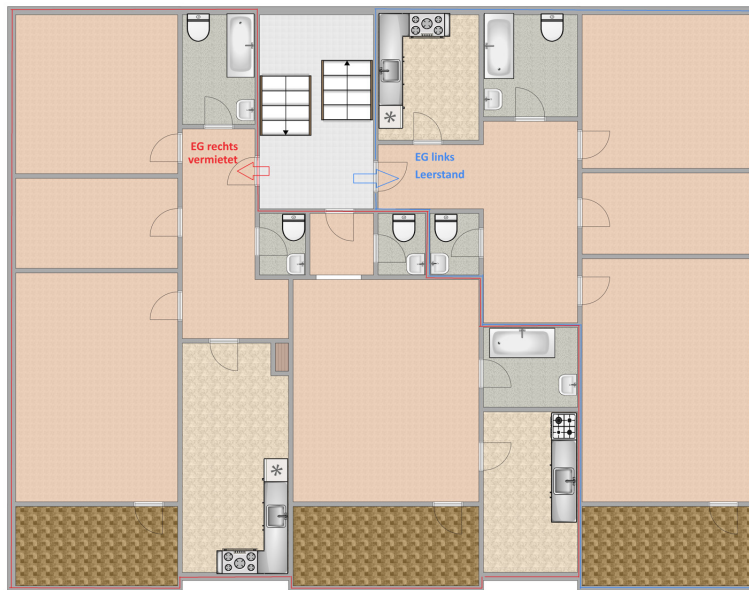
## Die Immobilie

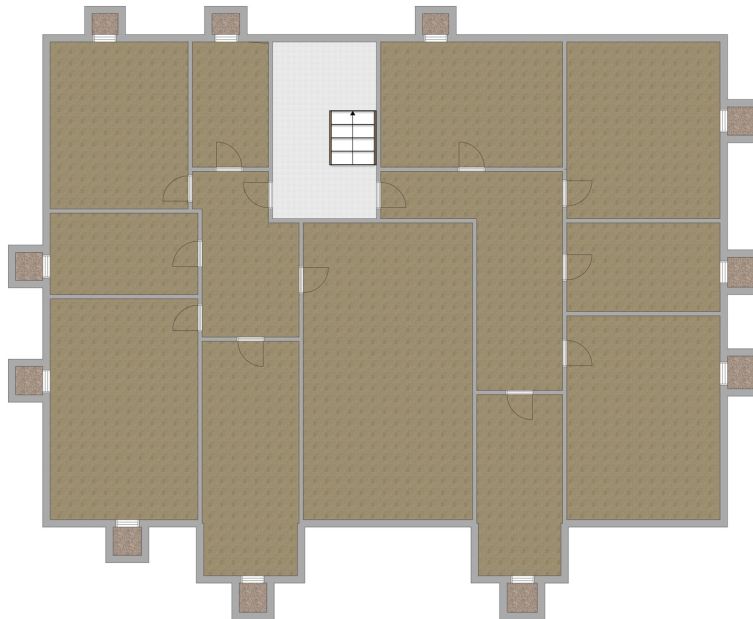
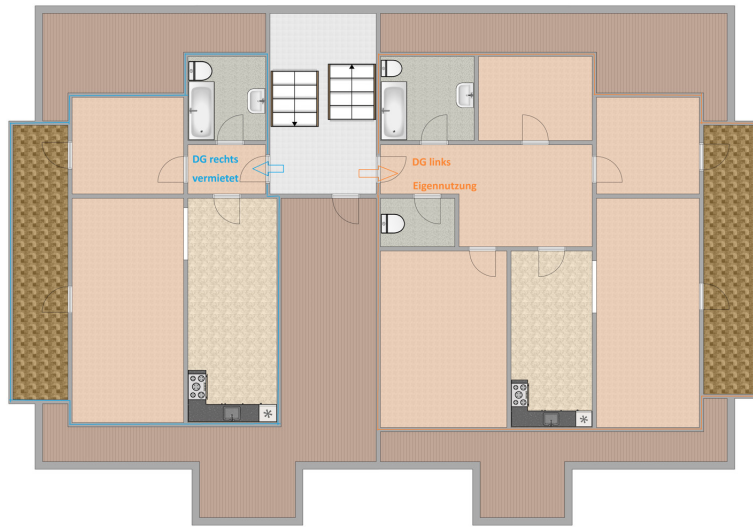




Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## 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: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem der begehrtesten Wohngebiete im malerischen Ortsteil Partenkirchen. Diese Immobilie bietet eine idyllische Lage, umgeben von Ruhe und Sonnenschein, direkt an den Ufern der Partnach. Mit einem atemberaubenden 360-Grad-Blick auf die umliegenden Berge präsentiert sich dieses Grundstück als einzigartiges Juwel inmitten der Natur. Herausragende Eigenschaften: - Lage: Das Anwesen ist ruhig und sonnig und idyllisch an der Partnach gelegen. Das Partenkirchner Zentrum ist fußläufig bequem zu erreichen, Spazier- und Wanderwege starten direkt vor der Haustüre. - Grundstück: Das gut geschnittene und ausgerichtete Grundstück ist ca. 1.419m<sup>2</sup> groß. Gepflegte Grünanlagen, Garten und ein gewachsener Baumbestand lockern das Gebäudeensemble angenehm auf. - Baujahr: Das Ensemble wurde im Jahr 1969 errichtet. Das Hauptgebäude umfasst 7-8 getrennte Wohneinheiten, 4 Einzelgaragen und 2 Stellplätze im Freien sind im Bereich der Zufahrt und des Hofes platziert. Ein überdachter Freisitz mit Kamin wertet den Gartenbereich auf. - Zustand: Sowohl Grundstück als auch Haus präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, regelmäßige Instandhaltungsreparaturen wurden durchgeführt. - Modernisierungen: Die Heizung wurde 2004 erneuert und von Öl auf Gas umgestellt, teilweise renovierte Badezimmer, Parkett, Laminat oder Teppichboden in den Wohneinheiten. - Aufteilung: Jede Etage ist in 2 bis 3 Wohneinheiten aufgeteilt. Die einzelnen Wohnungen umfassen 1-4 Zimmer und sind hinsichtlich der Raumaufteilung sehr ansprechend gegliedert. Jede Einheit verfügt über einen Balkon mit fantastischem Blick auf die Berge. Teilweise sind die Wohnungen mit Kaminanschluss ausgestattet. - Keller: Das Haus ist vollunterkellert mit diversen Kellerräumen, einem Wasch- und Trockenraum für die Hausgemeinschaft sowie dem Heizraum. - Parkmöglichkeiten: 4 Einzelgaragen und 2 Stellplätze befinden sich im Einfahrtsbereich. Aufgrund seiner besonderen Lage und des fantastisch geschnittenen Grundstücks ist diese Immobilie ein ganz besonderes Angebot. Mit einer angemessenen Renovierung und Pflege wird dieses Haus sein volles Potenzial entfalten und langfristig eine solide Anlage sein. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskunft zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Alles zum Standort

Garmisch-Partenkirchen - Ein Ort, wo alle Wünsche erfüllt werden und jeder sein persönliches Abenteuer erleben kann. Die unberührte Natur prägt die Landschaft dieses weit über die Grenzen hinaus bekannten Ortes. Majestätische Berge, kristallklare Seen, sattgrüne Wiesen, wilde Flussläufe und tiefe Schluchten bilden eine unvergleichliche Kulisse, in die sich der Ort harmonisch einfügt. Für jede Altersklasse gibt es ein umfassendes Freizeitangebot. Ob Sommer oder Winter - sportliche Aktivitäten haben hier das ganze Jahr über Saison. Von Radfahren, Wandern, Klettern, Skaten, Paragliding, Golfen, Segelfliegen, Kajaken, Schwimmen bis hin zu Stand Up Paddling - hier findet jeder seine Passion. Im Winter lockt der Ort als Nummer eins Wintersportort mit purem Pistenpaß. Mit ca. 60 Kilometern schneesicheren, bestens präparierten Pisten direkt vor der Haustür und gemütlichen Hütten auf dem Classic Gebiet und der Zugspitze, ist für den Genuß für Skifahrer, Snowboarder, Rodler, Schneeschuhwanderer und Bergtouristen gleichermaßen gesorgt. Langläufer können sich auf ca. 30 Kilometern gespurten Loipen austoben. Für Entspannung, Wellness und Kuren bietet der heilklimatische Kurort ein breites Spektrum an wohltuenden Angeboten für Körper, Geist und Seele. Das kulturelle und kulinarische Angebot ist ebenso vielfältig, die trifft auch auf die Einkaufsmöglichkeiten zu. Verschiedene Kindergärten und Schulen sowie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung garantieren einen angenehmen und sicheren Lebensstandard. Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Das Zentrum von München ist nur ca. 45 Autobahnminuten entfernt, nach Innsbruck im Süden sind es etwa 60 Autominuten, und zum Brenner, der den Weg nach Italien ebnet, sind es nur 90 km. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) gelangt man schnell zum Fernpass. Auch die Erreichbarkeit per Bahn ist sehr gut, da der Bahnhof vor Ort liegt. Die nächsten internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 114.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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.

Objektnummer: 24083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)