

Saulgrub

# Neuwertiges Dachgeschoss-Hideaway in ländlicher Idylle: Voll möbliertes Refugium lädt zum sofortigen Einzug ein

Objektnummer: 24083005



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

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

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

Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Auf einen Blick

Objektnummer	24083005	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2020	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	51.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.10.2030	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

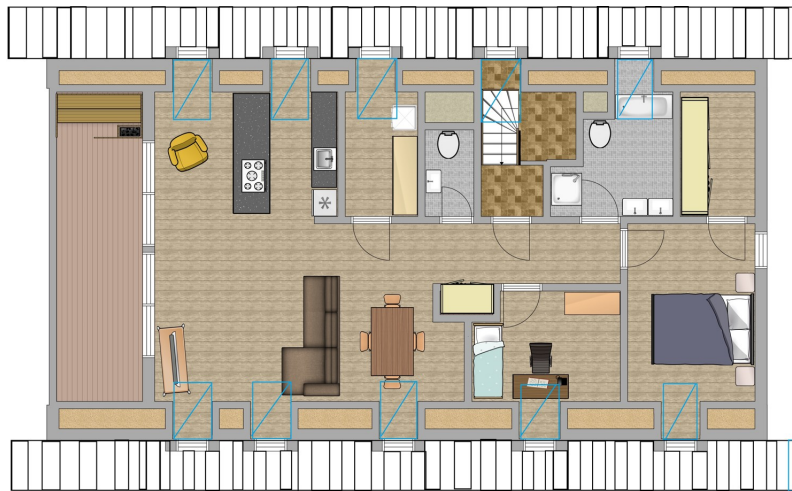
## Die Immobilie





Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## 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: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Saulgrub, einem idyllischen Ort in den Ammergauer Alpen, wo dieses außergewöhnliche Dachgeschoss auf Sie wartet. Eingebettet in ein imposantes Gebäudeensemble auf einem ca. 1.099 m<sup>2</sup> großen Grundstück, bietet dieses luxuriöse Domizil eine perfekte Symbiose aus ansprechendem Design und hochwertiger Handwerkskunst. Das Ensemble besteht aus einem Haupthaus mit sechs Wohneinheiten und einem Garagengebäude, über dem sich eine charmante Atelierwohnung befindet. Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2020 wurde das Haupthaus um ein neugebautes Dachgeschoss mit erhöhter Dachneigung erweitert. Die idyllische Hanglage des Grundstücks ermöglicht nicht nur eine fantastische Aussicht, sondern auch ganztägigen Sonnengenuss. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss des Haupthauses und bietet ein beeindruckendes Raumgefühl. Jedes der großflächigen Dachfenster offenbart eine neue, faszinierende Facette der Umgebung. Im Süden schweift der Blick über das Ammertal, die Ammergauer Alpen bis zur Zugspitze. Im Norden erstrecken sich grüne Bergwiesen mit friedlich grasenden Schafen. Die durchdachte Raumaufteilung kombiniert modernes Design mit traditioneller Gemütlichkeit. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Eichendielenboden ausgestattet, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich ist das Herzstück der Wohnung. Die zeitgenössische Küche beeindruckt mit Siemens Elektrogeräten und elegantem Design. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt neben der Küche. Ein weiteres Highlight ist die nicht einsehbare West-Loggia, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die verglaste Sauna, in die Dachseite integriert, bietet ein einzigartiges Wellness-Erlebnis mit malerischem Blick auf die historische Kirche bis hin zur Zugspitze in der Ferne. Das Hauptschlafzimmer, nach Osten ausgerichtet, ist ein heller, sonniger Raum mit einem separaten Ankleidezimmer. Das luxuriöse Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, einer bodentiefen Dusche, einem Handtuchwärmer und einer freistehenden Badewanne ausgestattet. Zum Bade unter dem Sternenhimmel lädt das große Dachfenster über der Wanne ein. Ein charmantes Arbeits-, Gäste- oder Fremdenzimmer nach Süden ausgerichtet, sowie ein Gäste-WC runden das Platzangebot ab. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zugleich auch Stauraum für Sportgeräte bietet. Der Stellplatz in der Doppelgarage ist mit einem eigenen Elektroanschluss ausgestattet. Ein gemeinschaftlicher Grillplatz hangaufwärts bietet einen gigantischen Panoramablick und lädt zu geselligen Stunden ein. Diese Dachgeschosswohnung ist der ideale Rückzugsort in einer intakten, malerischen Bergwelt. Hier findet man Entschleunigung, Ruhe und kann neue Kraft tanken. Genießen Sie unverfälschtes Landleben, profitieren Sie gleichzeitig von einer hervorragenden

Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Ein luxuriöses Hideaway in der authentischen, malerischen Bergwelt der Ammergauer Alpen wartet auf Sie.



Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Ausstattung und Details

Neubau in 2020 durch Aufstockung des Dachgeschosses  
Stilechte Außenfassade mit authentischen Holzelementen  
Durchgehender Eichendielenboden  
Großflächige Dachflächenfenster (Holz, Isoglas)  
Elektrische Aussenrollos (Südseite)  
Aufteilung in 3 (Ist-Zustand) bis 4 Zimmer möglich  
Hochwertige Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten  
Finnische Sauna mit Außenverglasung in die Loggia integriert  
Geschmackvolle Einrichtung wird mit verkauft

Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Alles zum Standort

Saulgrub, mit seinen malerischen Ortsteilen Altenau und Wurmansau, präsentiert sich wie ein Dorf aus einem Bilderbuch, eingebettet in den Naturpark Ammergauer Alpen. Hier offenbart sich ländliches Leben von seiner schönsten Seite: Sauber, frisch und rein, umgeben von einer wunderbaren Natur und einer atemberaubenden Berglandschaft. Smaragdgrüne Flussläufe schlängeln sich durch die idyllische Landschaft, während erfrischende Seen zum Verweilen einladen. Das Dorfidyll strahlt eine einladende Ruhe aus, die die Sehnsucht nach Entschleunigung stillt. Die Architektur des Ortes erzählt spannende Geschichten vergangener Zeiten, und die freundliche Dorfgemeinschaft heißt Besucher und Bewohner gleichermaßen willkommen. In Saulgrub kann man einfach nur sein, die Zeit vergessen und die Schönheit der Natur genießen. Für aktive Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Möglichkeiten in jeder Jahreszeit zur Verfügung. Ein Bahnhof und eine Bushaltestelle in der Nähe erleichtert das Reisen und ermöglicht einen bequemen Zugang zu einem gut ausgebauten Streckennetz. Innerhalb von ca. 20 Autominuten erreichen man Murnau am Staffelsee, in nur 75 Minuten München. Der Ort profitiert darüber hinaus von einer sehr guten Infrastruktur: einladende Gasthäuser, Restaurants und Cafés, diverse Geschäfte, eine sehr gute medizinische Versorgung, Kindergarten und Schule garantieren ein komfortables Leben in einem unverfälschten ländlichen Paradies.

Objektnummer: 24083005 - 82442 Saulgrub

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 51.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24083005 - 82442 Saulgrub

## 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)