

Garmisch-Partenkirchen

# Außergewöhnliches Mietangebot in zentraler Lage mit fantastischem Bergblick

VP azonosító: 23083013



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

**BÉRLETI DÍJ: 2.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5**

VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Áttekintés

VP azonosító	23083013
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	15.10.2023
Szobák	5
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1988
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Garázs

Lakás	Emelet
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 57 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Végleges energiafogyasztás	121.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	23.07.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Táv fűtés		

VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az ingatlan



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2023

VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az els? benyomás

Das außergewöhnliche Mietangebot verspricht exklusives Wohnen auf hohem Niveau. Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über die gesamte Etage einer liebevoll kernsanierten Landhausvilla und bietet einen atemberaubenden Bergblick. Die gepflegte Wohnanlage wartet mit zahlreichen Annehmlichkeiten auf, die das zukünftige Zuhause zu einem wahren Traum machen. Hervorragende Merkmale: \*Privater Treppenaufgang gewährleistet Privatsphäre und Unabhängigkeit. \*Doppelgarage: Direkt vor dem Haus steht eine geräumige Doppelgarage zur Verfügung. \*Zwei großzügige Hobbyräume im Untergeschoss: Hier gibt es Raum für Hobbys oder sogar Gäste, da einer der Räume über ein eigenes Duschbad verfügt. Ebenso gibt es ein eigenes Kellerabteil. \*Wellnessbereich mit Innenpool und Sauna: Genießen Sie die Vorzüge des gemeinsamen Wellnessbereichs mit Innenpool und Sauna, der Teil dieser exklusiven Anlage ist. Die Wohnung im Detail: \*Hauptschlafzimmer: Der private Trakt der Wohnung umfasst ein geräumiges Hauptschlafzimmer, das über einen Korridor mit einem luxuriösen Badezimmer verbunden ist. Dieses Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, Dusche, zwei Waschbecken und einem WC ausgestattet. \* Zwei Zimmer zur individuellen Nutzung: sei es als Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer, je nach persönlichen Bedürfnissen. \*Separates Gäste-WC. \*Hochwertige Einbauküche: Die Küche ist bestens ausgestattet und bietet eine durchdachte Aufteilung sowie eine durchgehende Arbeitsfläche aus Granitstein. Moderne Elektrogeräte machen das Kochen zum Vergnügen. \*Großer Wohn-Essbereich: Das wahre Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich. Große Fenster und Schiebeelemente lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle Atmosphäre. Stilvolle Einbauten aus Zirbenholz setzen wohnliche Akzente, und ein offener Kamin lädt zum Verweilen ein. \*Süd-West-Balkon: Der tiefe und überdachte Süd-West-Balkon erstreckt sich über 25 m<sup>2</sup> und bietet einen windgeschützten Ort, um die malerische Aussicht auf den gepflegten Garten und die imposante Bergwelt zu genießen. Zusammenfassend verspricht dieses Wohnensemble komfortables Wohnen, großzügige Räumlichkeiten und eine zentrale Lage, die keine Wünsche offen lässt.



VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Minden a helyszínr?!

Malerische Häuserfassaden, lauschige Biergärten, geschichtsträchtige Kirchen und traditionelle Geschäfte. Majestätische Berge, sattgrüne Wiesen und wilde Flussläufe: so facettenreich präsentiert sich Garmisch-Partenkirchen. Reizvoll ist die Lage im Ortsteil Partenkirchen: sonnig, ruhig und doch nur wenige Gehminuten vom Garmischer und 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.

**VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 121.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. 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.

VP azonosító: 23083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)