

Garmisch-Partenkirchen

# Repräsentatives Ostler-Landhaus – Familiensitz mit Vermietungs- und Arbeitsmöglichkeiten

*Property ID: 25083013*



**PURCHASE PRICE: 4.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 500 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 1.750 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## At a glance

Property ID	25083013	Purchase Price	4.200.000 EUR
Living Space	ca. 500 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	15	Modernisation / Refurbishment	2007
Bathrooms	6	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1964	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 4 x Garage	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2025

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## A first impression

Wer hier ankommt, spürt es sofort: Dieses Landhaus ist kein gewöhnliches Zuhause, sondern ein Ort, der Geborgenheit, Geschichte und Großzügigkeit in sich vereint. Am Ende einer ruhigen Sackgasse, in einem der schönsten Wohngebiete von Garmisch-Partenkirchen gelegen, öffnet sich das Anwesen wie eine eigene kleine Welt – geschützt, sonnig, mit unverbaubarem Blick auf das majestätische Wettersteinmassiv.

Das repräsentative Haus wurde 1964 von dem bekannten Architekten Hanns Ostler entworfen und auf einem rund 1.715 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück erbaut. Zwanzig Jahre später erfolgte eine Renovierung und ein erster Umbau, 2007 schließlich eine Erweiterung und Modernisierung. Heute umfasst die Villa mehr als 550 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, die sich flexibel in bis zu vier Einheiten gliedern lässt – perfekt für Familien, Mehrgenerationen, Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Schon die Ankunft vermittelt Großzügigkeit: Das elektrische Rolltor öffnet sich zu einem weitläufigen Innenhof, der von zwei beheizbaren Garagenhäusern eingefasst ist. Hier finden bis zu vier Fahrzeuge Platz, bevor der Weg direkt zum Haupteingang führt. Dort betritt man die größte und zugleich repräsentativste Wohneinheit des Hauses. Die Architektur erzählt von einer Zeit, in der Räume noch mit Bedacht und Liebe zum Detail gestaltet wurden. Bereits die große Wohndiele mit Garderobebereich und Gäste-WC setzt einen eindrucksvollen Akzent. Von hier aus öffnet sich der Blick in die Küche im traditionellen Landhausstil – gemütlich, funktional und mit Speisekammer ausgestattet. Der eigentliche Mittelpunkt jedoch sind die Aufenthaltsräume: Ein großzügiges Wohnzimmer mit Panoramafenstern, geschliffenen Muschelkalkboden, einer historischen Holzdecke und offenem Kamin lädt ein, das Spiel der Jahreszeiten mit allen Sinnen zu genießen. Durch einen offenen Rundbogen betritt man ein echtes Schmuckstück – eine über 300 Jahre alte Zirbenstube aus Südtirol. Mit ihrer Ornamentdecke und dem kunstvoll gefertigten Kachelofen verströmt sie eine unvergleichliche Wärme. Dieser Raum ist nicht nur Wohn-Esszimmer, sondern Rückzugsort, Herzstück, Seelenraum. Große Schiebeelemente aus Glas verbinden das Innere mit dem Äußeren: Sie öffnen den Weg hinaus auf sonnige Südwest-Terrassen und in den weitläufigen Garten. Hier sind Ruhe und Privatsphäre garantiert – ein Ort, um innezuhalten, durchzuatmen und um Kraft zu schöpfen. Über einige Stufen erreicht man den privaten Teil dieser Wohneinheit. Zwei Zimmer, ein Ankleidezimmer und ein Badezimmer gruppieren sich um den großzügigen Masterbereich. Besonders das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon ist durch seine Helligkeit und den atemberaubenden Ausblicken auf das Wettersteinmassiv ein Platz, der Tag für Tag Inspiration schenkt.

Ein separater Seiteneingang führt direkt in das Treppenhaus, das alle Ebenen des Hauses miteinander verbindet und so eine flexible Nutzung der verschiedenen Einheiten ermöglicht.

Das Gartengeschoss eröffnet weitere Möglichkeiten: Hier liegt eine sonnige 2–3-Zimmer-Einheit mit kleiner Küche, Badezimmer und zwei zusätzlichen Duscbädern. Mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten lässt sich dieser Bereich perfekt als Einliegerwohnung oder für professionelles Arbeiten mit Kundenverkehr nutzen – diskret, charmant und zugleich unabhängig vom restlichen Wohnbereich.

Reine Nutzräume (zwei Keller, Heiz- und Waschkraum) befinden sich räumlich getrennt im Untergeschoss.

Das Obergeschoss bietet zwei lichtdurchflutete Wohneinheiten: eine äußerst charmante 3-Zimmer-Wohnung mit durchgehendem dunklen Holzdielenboden, großzügigen Schiebetüren und einem Kaminofen. Zwei Balkone – einer nach Süden, eine tiefe Loggia nach Osten – machen diese Wohnung zum sonnigen Refugium mit traumhaften Ausblicken.

Das Dachgeschoss schließlich ist das moderne Highlight des Hauses: Hier wurde das Dach angehoben und im Jahr 2007 ein zeitgemäßes Alpenloft geschaffen. Offene Raumgestaltung, spannende Emporen, Balkone an jedem Zimmer, ein großzügiges Designerbad mit Dampfdusche und eine elegante Küche mit Kochinsel und Tresen – dieser Bereich verbindet alpinen Charme mit modernem Design. Durch den Schwedenofen, den durchgehenden Eichendielenboden und den offenen Sichtgiebel entsteht eine Atmosphäre, die gleichzeitig behaglich und repräsentativ ist. Der freie Blick auf das Wettersteinmassiv krönt dieses einzigartige Wohnerlebnis.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Landhaus – es ist ein Ort mit Geschichte, Seele und Perspektive. Ob als großzügiger Familiensitz, Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder für Teilvermietung: Die flexible Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Optionen. Das traditionelle Ostlerhaus besticht durch seine eindrucksvolle Architektur, das großzügige Grundstück und die einmalige Lage mit Ruhe, Sonne und freiem Bergblick. Hier verbinden sich Privatsphäre, Natur und repräsentatives Wohnen – ein Anwesen von seltener Qualität, geschaffen für Generationen.

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## All about the location

Ein Ort der Ruhe und Erholung erwartet die Bewohner auf dem sonnigen Hochplateau über dem bezaubernden Ortsteil Partenkirchen, am Fuße des majestätischen Wanks. Hier erhebt sich ein wunderschönes, gewachsenes Wohngebiet, das sich auf angenehmste Weise vom quirligen Alltag innerorts abhebt. Dennoch sind das Zentrum von Partenkirchen mit seinen zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten lediglich 12 Gehminuten oder 3 Autominuten entfernt. Direkt vor der Haustür locken traumhafte Spazier- und Wanderwege auf den Wank.

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.

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Lohmiller

---

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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