Saulgrub

NEUER PREIS: Exklusives Dachgeschoß-Refugium in ländlicher Idylle

VP azonosító: 24083005

VÉTELÁR: 840.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 86 m² • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

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

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Áttekintés

VP azonosító	24083005
Hasznos lakótér	ca. 86 m²
Szobák	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2020
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	840.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.10.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	51.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

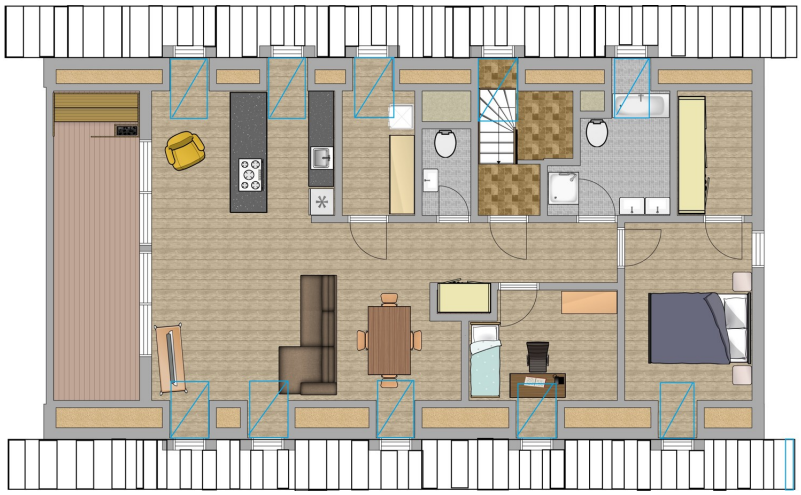
VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az ingatlan

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Alaprajzok



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

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Az els? benyomás

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 m² 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.

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 51.50 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 24083005 - 82442 Saulgrub

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Lohmiller

Sonnenbergstraße 3 Garmisch-Partenkirchen
E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com