

Garmisch-Partenkirchen

## Komfortables Wohnen: ebenerdig, sonnig, aussichtsreich und zentral

*CODICE OGGETTO: 24083013*



PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24083013              |
| Superficie netta    | ca. 89 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 2                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1971                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 498.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 7 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile                                              |

CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.10.2027           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 99.40 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                                |

CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

**2025**

CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Una prima impressione

Diese hochwertig sanierte und geschmackvoll ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung ist ein wahres Schmuckstück in einer prägnanten Wohnanlage. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und hat, durch den exklusiven Zugang von der Südseite des Gebäudes, einen vollkommen ebenerdigen Zugang. Wenige Gehminuten entfernt, bietet die quirlige Ludwigstrasse mannigfaltige Einkaufsmöglichkeiten und Lokale.

Auf großzügigen ca. 89 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein helles und stilvolles Refugium, das in geradlinigen und großzügigen Räumen modern und zugleich einladend wirkt.

Große Panoramafenster (innen Holz, außen Aluminium) eröffnen Ihnen einen unverbaubaren Blick ins Grüne und auf die majestätischen Berge. Hier lassen sich Ruhe und Natur genießen – sowohl vom Wohnraum als auch von der sonnigen Südterrasse, die in eine idyllische, grüne Umgebung übergeht.

Von der Diele aus gelangt man in die gut ausgestattete Küche, die über eine praktische Durchreiche zur gemütlichen Essecke verfügt. Diese im frischen, bayerischen Stil gestaltete Sitzecke lädt zum stilvollen Genießen ein und ermöglicht kommunikatives Kochen. Der angrenzende, großzügige Wohnraum erstreckt sich bis zur Panoramaverglasung und führt direkt hinaus auf die Terrasse.

Auf der anderen Seite wartet das modern geflieste Badezimmer, ausgestattet mit Wanne und Dusche. Direkt daneben liegt das helle Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zur Terrasse bietet und durch die großen Fenster einen fantastischen Bergblick schenkt – sogar direkt vom Bett aus!

Besonders praktisch: Ein Abstellraum direkt gegenüber der Wohnung sowie ein eigener PKW-Außenstellplatz, den Sie komfortabel über einen Autoaufzug erreichen. Das Haus mit 51 Wohneinheiten, in dem überwiegend Eigentümer wohnen, bietet dank der engagierten Hausverwaltung und des Hausmeisters eine gepflegte und ruhige Wohnatmosphäre.

Diese Wohnung eignet sich ideal für einen neuen Lebensabschnitt in zentraler Lage, als Domizil für einen sorglosen Lebensabend, Ferienwohnung oder auch als Kapitalanlage. Gönnen Sie sich diesen besonderen Wohnkomfort und erleben Sie, wie die wesentlichen Dinge hier auf wunderbare Weise in den Mittelpunkt rücken.

**CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Dettagli dei servizi

gepflegter Echtholzparkettboden

neuwertige Panoramafenster mit elektrisch steuerbaren Raffrollos und Markisen

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Geschmackvolles und hochwertiges Inventar im Kaufpreis inbegriffen

Abstellraum liegt praktisch direkt gegenüber der Wohnung

**CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Tutto sulla posizione

Malerische Häuserfassaden, lauschige Biergärten, geschichtsträchtige Kirchen und traditionelle Geschäfte. Majestätische Berge, sattgrüne Wiesen und wilde Flussläufe: so facettenreich präsentiert sich Garmisch-Partenkirchen.

Einzigartig ist die Lage im Ortsteil Partenkirchen: sonnig, fantastischer Panoramablick und doch nur wenige Gehminuten 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.

**CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
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 Handelsregistrauszugs, 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. **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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 24083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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