Garmisch-Partenkirchen

# NEUER PREIS: Modernes Einfamilienhaus in naturnaher Idylle

***Número da propriedade: 24083011***

**PREÇO DE COMPRA:** 1.750.000 EUR • **ÁREA:** ca. 136 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 550 m²

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24083011 |
| Área | ca. 136 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 5 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 2020 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 1.750.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Área útil | ca. 77 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda |

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | Bomba de calor ar-água |
| Certificado Energético válido até | 01.05.2031 |
| Aquecimento | Geotérmico |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 24.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | A+ |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2020 |

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# O imóvel

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Uma primeira impressão

Das exklusive Gebäudeensemble, bestehend aus fünf architektonisch anspruchsvoll gestalteten Häusern, liegt eingebettet in einer gepflegten Anlage auf einem sonnigen Hochplateau oberhalb des Ortsteils Partenkirchen. Im Jahr 2020 erbaut, bietet das moderne Einfamilienhaus auf einem Grundstücksanteil von ca. 550m² absolute Privatsphäre. Der umlaufende Garten, uneinsehbare Terrassen und ein beeindruckender Blick auf die umliegende Natur und die Berge schaffen eine unvergleichliche Wohlfühloase. **Einziehen und Wohlfühlen** – dieser Leitsatz prägt das gesamte Wohnkonzept. Die Fassadengestaltung des Hauses ist naturverbunden und formschön, während die Ausstattung modern und innovativ ist. Auf ca. 203m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses mit einem großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hier verbindet sich moderner Wohnkomfort mit alpinem Charme. Große Fensterflächen lassen viel Licht in den Raum und bieten Zugang zur sonnigen Süd-Loggia und der Ost-Terrasse. Der gemütliche Kaminofen, das Sitzpodest zur Loggia und der offene Sichtgiebel verleihen dem Raum eine einzigartige Atmosphäre. Zudem befinden sich auf dieser Ebene ein großzügiges Zimmer und ein Duschbad. Im Dachgeschoss erwarten Sie das Hauptschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Das Badezimmer ist ein wahres Highlight: Die freistehende Wanne in der offenen Galerie vor dem verglasten Sichtgiebel macht das Bad zu einem visuellen Erlebnis. Das Untergeschoss besticht durch große Fensterelemente, die für viel Tageslicht sorgen. Hier finden Sie einen großzügigen Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC, sowie zusätzlichen Stauraum. Die Heizung, Haustechnik und der Waschbereich sind ebenfalls im Untergeschoss untergebracht. Dieses Haus ist technisch auf dem neuesten Stand: Geothermie mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Etagen, zentrale Wohnraumlüftung, ein Kaminofen und dreifach verglaste Holz/Alu-Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima bei niedrigen Nebenkosten. Die Vorbereitungen für eine Photovoltaikanlage sind bereits getroffen. Ein großzügiges Carport mit Wallbox und ein Stellplatz direkt vor dem Haus bieten bequeme Parkmöglichkeiten. Durch seine Lage, Ausrichtung und hochwertige Ausstattung eignet sich dieses Einfamilienhaus gleichermaßen als gemütlicher Erstwohnsitz oder charmantes Ferienhaus. Tauchen Sie ein in eine Welt von Ruhe und Komfort, umgeben von der beeindruckenden Natur der Alpen.

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

**Número da propriedade: 24083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan Lohmiller

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com