Garmisch-Partenkirchen

NEUER PREIS: Luxuriöse DG-Wohnung mit Privataufzug und Bergpanorama

Objektnummer: 23083009

KAUFPREIS: 1.549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 149 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	23083009
Wohnfläche	ca. 149 m²
Bezugsfrei ab	05.04.2024
Zimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.549.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	16.03.2031
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	77.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

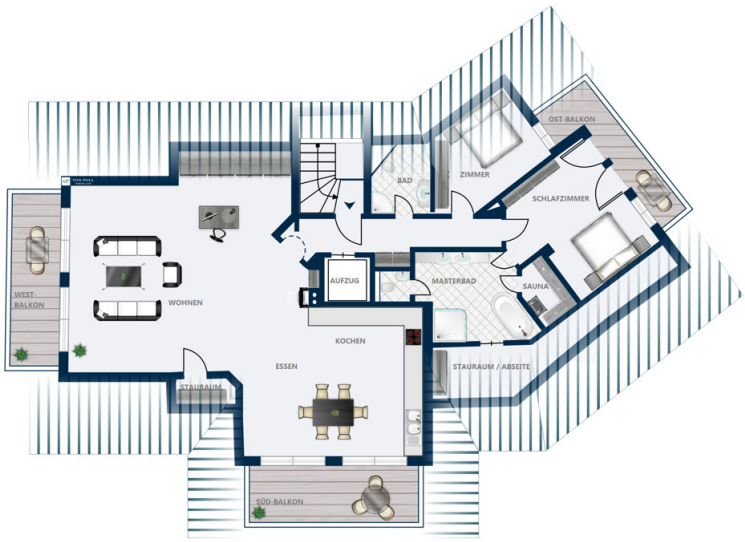
Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie

BELLEVUE
Best Property Agents
2024

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir Ihnen eine elegante, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 149 m². Diese erstreckt sich über die komplette Etage des top gepflegten, im Jahr 2012 fertig gestellten 5 Parteien Hauses. In Hinblick auf die Raumverteilung stehen Ihnen drei Zimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung. Dabei bietet jedes Zimmer eine optimale Raumnutzung und einen reizvollen Blick ins Grüne. Freier und unverbaubarer Bergblick, eine schnelle Anbindung ans Garmischer Zentrum und fantastische Spazier- und Wanderwege direkt vor der Haustüre charakterisieren die attraktive Wohnlage. Schnell und bequem führt der direkte Aufzug, neben dem Weg über die Treppe, in die Wohnung. Beim Betreten fällt der exquisite Holzdielenboden, der in allen Räumen verlegt ist, sofort ins Auge. Großzügig und offen ist der, nach Süd-Westen ausgerichtete Teil angelegt. Das Thema Kochen und Essen bildet hier eine Einheit. Die edle Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Bora, Gaggenau, Miele,…) ist optisch und funktional ein Highlight. Der tiefe Südbalkon mit fantastischem Blick über das ganze Wettersteinmassiv, über die Alpspitze, die Waxensteine und die Zugspitze, lädt zum Genießen im Freien ein. Der schöne offene Kamin mit Eckverglasung bringt sowohl im Essbereich als auch im Wohnbereich eine gemütliche Atmosphäre. Maßgefertigte Einbauten von lokalen Schreinern angefertigt, schmiegen sich harmonisch ein. Großflächige Dachfenster sind per Fernbedienung zu öffnen und zu verschatten. Der anschließende tiefe Westbalkon bietet viel Sonne, schöne Blicke von der Zugspitze bis zum Kramer Massiv. Auf dem Verbindungsflur zum Schlaftrakt befinden sich, neben der eingebauten Garderobe ein separates WC mit Dusche. Das Kinder-Gäste- oder Arbeitszimmer schließt an. Ostausrichtung genießt das Hauptschlafzimmer: dank Sichtgiebel ein freundlicher und lichtdurchfluteter Raum mit Zugang zum Ost-Balkon. Das Masterbad ist ensuite. Großzügig angelegt mit Sauna, freistehender Wanne, 2 Waschbecken, einer bodentiefen Dusche und separatem WC ausgestattet, präsentiert sich hier eine ganz private Wellness-Oase. Komfortable Stauräume bieten die Abseiten des Daches. Im Untergeschoß gehört ein geräumiger gemauerter Kellerraum zur Wohnung. Der Wasch- und Trockenraum ist für die Hausgemeinschaft. Zwei Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage (à € 25.000) stehen zur Verfügung. Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint ein modernes Design mit Eleganz und Komfort. Hier erleben Sie das perfekte Wohnerlebnis.

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ausstattung und Details

Videosprechanlage: Erhöht die Sicherheit und ermöglicht eine effektive Kontrolle des Zugangs.
Direkter Aufzug in die Wohnung: Bietet Komfort und Barrierefreiheit.
Edler Holzdielenboden: Verleiht den Räumen eine elegante Note.
Fußbodenheizung: Sorgt für angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich.
Maßgefertigte Einbauten: Lokale Schreinerarbeiten optimieren die Raumnutzung.
Einbauküche: Mit hochwertigen Elektrogeräten (Miele, Gaggenau, Bora) ausgestattet.
Offener Kaminofen mit Sichtfenster: Schafft eine gemütliche Atmosphäre.
Masterbad mit Sauna: Bietet Luxus und Entspannung.
Großflächige Dachfenster: Mit Verdunklungsrollo für eine optimale Lichtregulierung.
Fliegengitter an den Balkontüren: Für einen ungestörten Aufenthalt im Freien.
Sonnenschutz an den Balkonen: In Form von Sonnensegeln für angenehme Außenbereiche.
Sonos Sound Anlage: Garantiert ein einzigartiges Klangerlebnis.
Kellerraum im Untergeschoss: Zusätzlicher Stauraum.
2 Tiefgaragenplätze: Bieten bequemes Parken.
Solar-Anlage: Für umweltfreundliche Unterstützung in der Anlage.
Mobiliar auf Anfrage.

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 77.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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.

Objektnummer: 23083009 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Lohmiller

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com