

Garmisch-Partenkirchen

# Exklusive Landhausvilla in Bestlage- als großzügiges Einfamilienhaus oder mit bis zu 4 Wohneinheiten, Bergblick & weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 25083013



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 1.750 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

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

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25083013	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>	Haus	Landhaus
Zimmer	15	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2007
Baujahr	1964	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 4 x Garage	Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Öl</b>	Endenergiebedarf	<b>84.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.08.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Öl</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1964</b>

Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

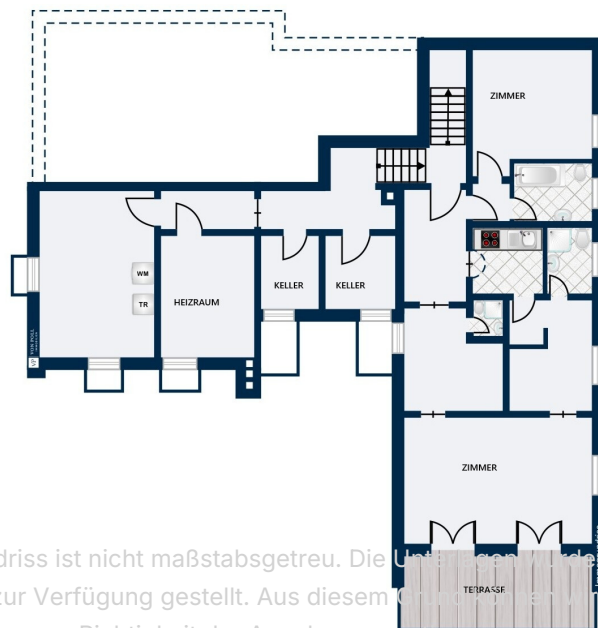
## Die Immobilie



Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Untertitel sind uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Wer dieses Anwesen erreicht, erkennt augenblicklich: Hier verbindet sich architektonische Substanz mit Großzügigkeit und einer seltenen Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. In absolut ruhiger Sackgassenlage, in einer der besten Wohnadressen von Garmisch-Partenkirchen, entfaltet sich auf einem sonnigen, geschützten Grundstück ein Ensemble mit beeindruckendem Rundumblick auf die Bergwelt – von der markanten Alpspitze bis hin zur majestätischen Zugspitze.

Das 1964 entworfene Haus ist ein Ostler-Haus: entworfen von Hanns Ostler, einem der prägenden Architekten Garmisch-Partenkirchens ist ein seltenes Beispiel für gelebte Baukultur mit zeitloser Ausstrahlung. Es wurde auf ca. 1.715 m<sup>2</sup> errichtet und in den Jahren 1984 sowie 2007 behutsam erweitert und modernisiert. In seiner heutigen Form bietet es über 550 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, strukturiert in vier vollständig autarke Einheiten mit eigenen Zugängen. Diese klare Gliederung eröffnet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Flexibilität und zugleich die seltene Möglichkeit, das gesamte Anwesen als großzügiges Einfamilienhaus zu inszenieren.

Ein repräsentativer Zugang über den weitläufigen Innenhof mit zwei Garagenhäusern (bis zu vier Stellplätze) führt in die Hauptwohneinheit. Großzügige Raumfolgen, eine elegante Wohndiele, die klassische Landhausküche mit Speisekammer sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Panoramafenstern, Muschelkalkboden, historischer Holzdecke und Kamin schaffen ein stilvolles Ambiente. Besonderes Highlight ist die über 300 Jahre alte Zirbenstube aus Südtirol mit kunstvollem Kachelofen. Sonnige Südwest-Terrassen und der direkte Übergang in den Garten erweitern den Wohnraum ins Freie. Der private Bereich umfasst mehrere Zimmer, Ankleide und ein großzügiges Bad; das Hauptschlafzimmer mit Balkon eröffnet eindrucksvolle Bergblicke.

Im Gartengeschoss bietet eine eigenständige 2–3-Zimmer-Einheit mit Küche, Bad und zusätzlichen Duschbädern, eigenem Zugang sowie Terrasse und Garten Raum für Gäste, Personal oder eine diskrete Arbeits- bzw. Wellnesszone.

Eine charmante, vollständig unabhängige 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss besticht durch Holzdielen, Kaminofen und zwei Balkone (Süd sowie Ost-Loggia). Sie bildet einen lichten Rückzugsort mit weiten Ausblicken.

Das 2007 neu gestaltete Alpenloft vereint Offenheit und alpine Eleganz: Emporen, Balkone, Designbad mit Dampfdusche, Küche mit Kochinsel, Eichendielen, Sichtgiebel und Schwedenofen schaffen ein modernes, zugleich warmes Wohngefühl.

**Trotz der klaren Trennung in vier Einheiten lässt sich das Haus ebenso als repräsentatives Einfamilienanwesen interpretieren. Über das zentrale Treppenhaus entsteht ein stimmiges Ganzes mit fließenden Übergängen zwischen großzügigen Wohnbereichen, privaten Rückzugszonen und flexibel nutzbaren Ebenen für Gäste, Arbeiten oder Freizeit. So entstehen innerhalb des Hauses diskrete „Wohnwelten“, die sich elegant miteinander verbinden lassen.**

**Besondere Qualitäten sind**

- **Flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder in vier autarken Einheiten**
- **Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Teilvermietung**
- **Optionale Aufteilung (WEG) als perspektivische Investitionslösung**
- **Großzügiges, sonniges Grundstück in privilegierter Lage mit freiem Bergblick**

**Dieses beeindruckende Landhaus vereint architektonische Authentizität, Raumtiefe und Zukunftsfähigkeit. Es ist eine Immobilie von außergewöhnlicher Qualität, geschaffen für anspruchsvolle Lebensentwürfe.**

**Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Alles zum Standort**

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.

**Objektnummer: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Weitere Informationen

**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: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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