

Mittenwald

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Bergblick - Renoviert, bezugsbereit als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder Kapitalanlage

Objektnummer: 26083004



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

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

Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Auf einen Blick

Objektnummer	26083004	Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1969	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	160.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.12.2027	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Die Immobilie



Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)8821 - 75 26 650 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Grundrisse



Flurplan, nicht maßstablich

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: 26083004 - 82481 Mittenwald

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gut instand gehaltenen Mehrparteienhauses mit insgesamt 14 Einheiten. Das 1969 errichtete Gebäude wurde laufend gepflegt, umfangreichere Modernisierungen erfolgten zuletzt 2013 mit der Erneuerung der Fenster sowie der Badezimmer.

Die Lage überzeugt durch ihre Alltagstauglichkeit: angenehm nah am Ortskern von Mittenwald, jedoch abseits des touristisch stark frequentierten Zentrums. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt - ideal für Pendler, Feriengäste oder den täglichen Komfort.

Die Wohnung selbst liegt auf der Ostseite des Hauses und profitiert dadurch von angenehmer Morgensonne bis in den Nachmittag. Auf ca. 60 m² Wohnfläche verteilen sich zwei Zimmer, Küche und Bad in einem kompakten, geradlinigen Grundriss.

Bereits der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine praktische Garderobe. Das helle Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie WC ausgestattet. Das großzügige Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche überzeugt mit einem Fenster zum Balkon, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen mit Blick ins Freie.

Herzstück der Wohnung ist das schöne, helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen hübschen Ausblick auf die umliegende Bergwelt und die ländliche Idylle Mittenwalds.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktisches Kellerabteil im Untergeschoss.

Die Wohnung präsentiert sich umfassend renoviert und einzugsbereit. Es ist ein attraktives, kompaktes und äußerst vielseitiges Angebot, ideal als praktischer Erstwohnsitz, charmantes Feriendomizil inmitten fantastischer Natur oder als clevere Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus funktionalem Grundriss, gepflegtem Gesamtzustand und der gefragten Lage Mittenwald. Die Eigenschaften wissen sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger langfristig schätzen.

Ein Zuhause für alle, die alpinen Lebensstil, kurze Wege und entspannte Wohnqualität in einer der schönsten Regionen Oberbayerns verbinden möchten.

Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

Alles zum Standort

Mittenwald zählt zu den schönsten Orten der bayerischen Alpen und verbindet auf besondere Weise traditionelle Atmosphäre, alpine Natur und hohe Lebensqualität. Eingebettet zwischen Karwendel- und Wettersteingebirge prägen historische Häuserfassaden, gepflegte Gassen und die beeindruckende Bergkulisse das Ortsbild. Gleichzeitig bietet der Luftkurort eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich besonders durch ihre attraktive Mikrolage aus: nah genug am Zentrum, um alle wichtigen Einrichtungen bequem zu erreichen, ohne sich direkt in der touristisch geprägten Kernzone zu befinden. Bahnhof und Bushaltestellen sind schnell erreichbar und sorgen für eine sehr gute Anbindung innerhalb der Region sowie nach Garmisch-Partenkirchen, Innsbruck und München.

Auch verkehrstechnisch ist Mittenwald hervorragend angebunden. Garmisch-Partenkirchen liegt nur etwa 20 Autominuten entfernt, Innsbruck erreicht man in rund 40 Minuten und München in ca. eineinhalb Stunden. Über Innsbruck und die Brennerautobahn besteht zudem eine komfortable Verbindung nach Südtirol und Norditalien. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht Mittenwald zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort mit hohem Freizeit- und Erholungswert

Objektnummer: 26083004 - 82481 Mittenwald

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: 26083004 - 82481 Mittenwald

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com