

Garmisch-Partenkirchen

# Charmante 2-Zi-Wohnung mit großem Sonnenbalkon und schönem Bergblick

Objektnummer: 26083006



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

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

Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26083006	Kaufpreis	398.000 EUR
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2003
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	141.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083006 - 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: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Ein erster Eindruck**

Die gepflegte Wohnanlage mit lediglich fünf Wohneinheiten befindet sich in attraktiver Lage im Ortsteil Partenkirchen. Die Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und ruhiger, sonniger Ausrichtung macht diesen Standort besonders begehrt. Innerhalb von weniger als zehn Gehminuten erreichen Sie den Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote.

Die gesamte Anlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das weitläufige Grundstück mit schön angelegtem Garten verleiht dem Ensemble ebenso wie der Wohnung selbst den beliebten und charmanten Charakter der End-1970er-Jahre.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und überzeugt durch ihren kompakten, gut durchdachten Grundriss. Angemessen großzügige Räume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer ist mit hochwertigen Vollholzmöbeln ausgestattet und bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank.

Das Tageslichtbad präsentiert sich im gepflegten Vintage-Stil und ist mit Dusche, Badewanne, WC sowie Waschbecken ausgestattet. Praktisch sind zudem die vorhandenen Stauraummöglichkeiten innerhalb der Wohnung, insbesondere da kein separater Kellerraum zum Angebot gehört. Ergänzend steht ein Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss zur Verfügung.

Die helle Küche bietet Platz für einen gemütlichen Essbereich. Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zum Balkon. Über einen offenen Rundbogen gelangt man in den großzügigen Wohnbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Dank des gelungenen Zuschnitts lassen sich hier problemlos ein weiterer Essplatz oder eine Homeoffice-Ecke integrieren.

Große Panoramafenster und breite Schiebeelemente sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang zum Balkon. Dieser beeindruckt durch seine Größe, Tiefe und ideale Ausrichtung. Hier finden ein Essbereich, Sonnenliegen sowie zahlreiche Pflanzen bequem Platz. Genießen Sie die Ruhe, den herrlichen Bergblick und die vielen Sonnenstunden in diesem idyllischen Außenbereich.

Ein Tiefgaragenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage steht zusätzlich zum Kaufpreis von 25.000 € zur Verfügung.

Dieses attraktive Angebot eignet sich gleichermaßen als Haupt- oder Zweitwohnsitz und

richtet sich an alle, die eine zentrale, dennoch ruhige und sonnige Wohnlage sowie einen kompakten Grundriss mit guter Raumaufteilung zu schätzen wissen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ansprechend eingerichtet. Das vorhandene Mobiliar kann nach Absprache übernommen werden.

.

**Objektnummer: 26083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Ortsteil Partenkirchen und vereint ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in nur etwa 3 Gehminuten erreichbar. Die historische Ludwigstraße, das Herz des alten Partenkirchens, liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und lädt mit ihren traditionsreichen Häusern, charmanten Geschäften, Cafés und Restaurants zum Flanieren und Verweilen ein.

Auch der Bahnhof Garmisch-Partenkirchen ist in rund 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung in Richtung München, Innsbruck und das gesamte Werdenfeller Land.

Garmisch-Partenkirchen zählt zu den begehrtesten Wohn - und Urlaubsregionen Deutschlands. Die einzigartige Kombination aus alpiner Natur, hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht den Ort zu einem ganzjährigen Lebensmittelpunkt mit besonderem Erholungswert. Ob Wandern, Radfahren, Golfen, Skifahren oder einfach das Genießen der beeindruckenden Berglandschaft – hier verbinden sich aktiver Lebensstil und entspannte Lebensart auf ideale Weise.

Die hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung, einem breiten Kultur- und Gastronomieangebot sowie die unmittelbare Lage in den Bergen machen diese Lage besonders attraktiv. Ein perfekter Ausgangspunkt zum Leben, Genießen und Urlaub machen.

**Objektnummer: 26083006 - 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: 26083006 - 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)**