

Garmisch-Partenkirchen

# Panoramablick & urbanes Wohnen – Dachgeschoss mit alpiner Weite und einzigartigem Raumgefühl

Objektnummer: 26083002



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

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

**Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26083002</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 84,23 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Etage</b>	<b>5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2000</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>98.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>17.07.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1992</b>

Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Grundrisse



Figurplan, 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: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen spürt man: Diese Wohnung ist etwas Besonderes. Hoch oben, in der obersten Etage eines charaktvollen Wohn- und Geschäftshauses, eröffnet sich ein Wohnraum, der Individualität, Weite und Geborgenheit auf einzigartige Weise verbindet. Errichtet im Jahr 1992 und mitten im Herzen von Garmisch-Partenkirchen gelegen, vereint diese außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Wohnung urbanes Leben mit alpinem Flair.

Der Aufzug bringt Sie komfortabel nach oben. Über wenige Stufen betreten Sie Ihr privates Refugium – eine Wohnung, die sich über das gesamte Dachgeschoss erstreckt und dadurch ein seltenes Maß an Privatsphäre bietet. Licht und Luft empfangen Sie sofort, die offenen Raumfolgen und wechselnden Dachneigungen verleihen dem Zuhause Charakter und Tiefe.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Lebensbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Offen, loftartig und grenzenlos gestaltet, lädt er zum Ankommen, Leben und Sein ein. Große Fensterflächen öffnen den Blick nach Südwesten. Ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert: von der Alpsspitze über die Zugspitze, bis über den Daniel in Tirol zum Kramer-Massiv. Die angrenzende Loggia wird schnell zum Lieblingsplatz, an dem Sonnenuntergänge und Bergsilhouetten zu stillen Begleitern des Alltags werden.

Ein halbes Zimmer schließt sich dem Wohnbereich an und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel als Homeoffice, Leseecke oder Gästezimmer. Entlang der Sichtachse im Flur öffnet sich das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das Schlafzimmer liegt ruhig und geborgen, geprägt von unterschiedlichen Dachschrägen und Dachflächenfenstern. Hier fällt der Blick nach Norden auf den Wank. Es ist ein Ort zum Zurückziehen und Durchatmen.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und wird durch einen angrenzenden Raum ergänzt, der sich vielseitig nutzen lässt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Zwei Tiefgaragenstellplätze, jeweils zum Kaufpreis von 25.000 €, sind bequem über den Personenaufzug erreichbar und runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich im gestalterischen Ursprungszustand und bietet damit die seltene Gelegenheit, ein individuelles Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen zu realisieren. Das offene Loftkonzept, das Spiel mit Höhen, Schrägen und Licht eröffnet kreativen Köpfen nahezu grenzenlose Möglichkeiten.

**Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt äußerst zentral, mitten im Ortskern von Garmisch-Partenkirchen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Der Bahnhof sowie Busanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hervorragende Anbindung. Die Lage überzeugt durch kurze Wege, urbane Infrastruktur und hohe Alltagstauglichkeit.

Garmisch-Partenkirchen ist einer der bekanntesten Alpenorte Deutschlands und vereint traditionellen Charme mit hoher Lebensqualität. Der heilklimatische Kurort bietet ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Klettern und Paragliding sowie im Winter ein attraktives Skigebiet mit bestens präparierten Pisten und Loipen.

Ein breites kulinarisches und kulturelles Angebot, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und eine ausgezeichnete medizinische Versorgung machen den Ort besonders lebenswert. Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von München, Innsbruck und dem Alpenraum bis nach Italien.

**Objektnummer: 26083002 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26083002 - 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)**