

Garmisch-Partenkirchen

# Zentrumsnahe Toplage im Grünen: EG-Wohnung mit Terrasse, Bergblick & großzügigem Hobbyraum

*Objektnummer: 25083011*



---

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

---

Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25083011	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2023
Baujahr	1976	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	2 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	132.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.03.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



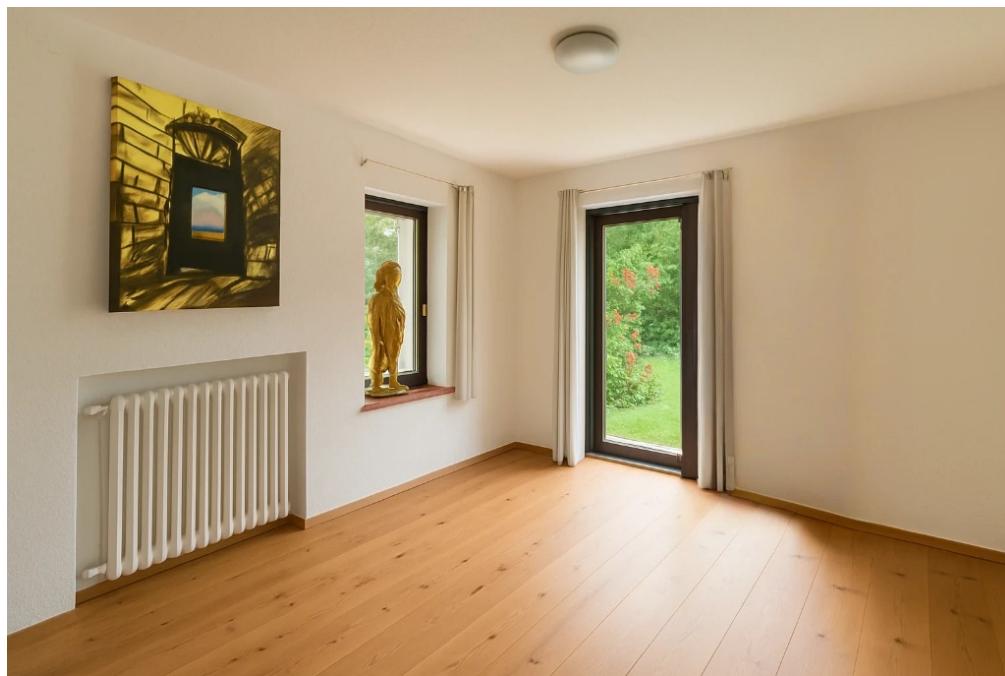
Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



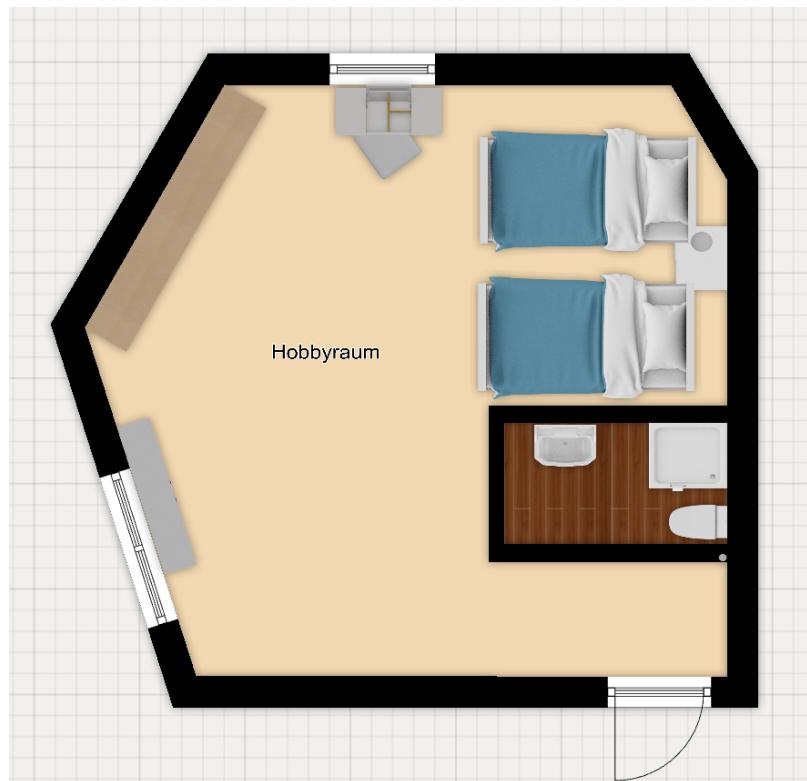
Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083011 - 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: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Lagen Partenkirchens, liebevoll auch „Klein-Meran“ genannt, präsentiert sich diese exklusive Wohnanlage auf einem parkähnlichen, großzügigen Grundstück – eine wahre Oase der Ruhe und Lebensqualität.

Die gepflegte Anlage besteht aus zwei stattlichen Landhäusern mit insgesamt 13 Wohneinheiten, die im Jahr 1976 in hochwertiger Bauweise mit einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet wurden. Eingebettet in eine charmante, gewachsene Umgebung und dennoch nur wenige Gehminuten vom historischen Zentrum Partenkirchens entfernt, vereint diese Lage Natur, Ruhe und erstklassige Infrastruktur auf einzigartige Weise.

Die angebotene Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und eine durchweg hochwertige, gepflegte Ausstattung. Der Mittelpunkt ist der helle, individuell geschnittene Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern, die einen wunderbaren Blick ins Grüne und auf das Bergpanorama von der Alpspitze bis zur Zugspitze eröffnen. Direkt von hier aus gelangt man auf die große, sonnige Terrasse – ein herrlicher Platz zum Entspannen und Genießen in absoluter Privatsphäre. Ein gemütlicher Kachelofen sorgt für behagliche Wohnatmosphäre und unterstreicht den alpenländischen Charme der Wohnung.

Die Küche ist mit einer maßgefertigten Schreiner-Einbauküche ausgestattet. Funktionale Elektrogeräte und liebevolle Details im alpenländischen Stil machen sie zu einem ebenso praktischen wie wohnlichen Ort des täglichen Lebens. Einbauschränke im Verbindungsflur schaffen zusätzlichen Stauraum für alle hauswirtschaftlichen Belange.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ebenfalls Zugang zur Terrasse und ausreichend Platz für weit mehr als nur erholsamen Schlaf.

Ein weiteres helles Zimmer eignet sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer – auch dieses mit direktem Zugang in den Garten.

Das Badezimmer wurde geschmackvoll erneuert und ist mit einer bodentiefen Dusche, einem modernen Waschbecken, WC sowie durchdachten Einbauten hochwertig ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist eine sinnvolle Ergänzung.

In der gesamten Wohnung wurde ein durchgehender Holzdielenboden verlegt, der für ein warmes, stilvolles Wohngefühl sorgt. Alle Fenster und Terrassentüren sind mit Rollläden ausgestattet, teilweise elektrisch bedienbar, was Komfort und Sicherheit zusätzlich erhöht.

Ein echtes Highlight ist der ca. 34 m<sup>2</sup> große, wohnlich ausgebauter Hobbyraum direkt unter dem Wohnzimmer. Mit Tageslichtfenster, Heizung sowie einem kleinen Bad mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet, eröffnet dieser Raum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Atelier, Gästezimmer, Fitnessraum oder Rückzugsort.

Zwei separate, große Kellerräume bieten umfangreichen Stauraum. In der hauseigenen Tiefgarage gehören zwei komfortabel nebeneinanderliegende Stellplätze zur Wohnung – eine absolute Rarität in dieser Lage.

Diese charmante Erdgeschosswohnung in bester Partenkirchener Lage bietet alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht: eine ruhige, grüne Umgebung mit traumhaftem Bergblick, eine hochwertige Ausstattung mit liebevollen Details, viel Platz, Stauraum, zwei Tiefgaragenstellplätze und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ein seltenes Angebot für Menschen, die Wohnqualität mit Stil und Lebensgefühl suchen.

Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Alles zum Standort

Klein-Meran – so wird liebevoll eine der begehrtesten Wohnlagen im malerischen Partenkirchen genannt. Diese besondere Lage vereint das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe in sonniger Südlage in idyllischer und dörflicher Umgebung und der unmittelbaren Nähe historischen Zentrum Partenkirchens.

Die charmante Nachbarschaft rund um die traditionsreiche Ludwigstraße bietet ein entschleunigtes Lebensgefühl mit einer hervorragenden Nahversorgung: Bäcker, Metzger, Fischhändler, Gemüseläden – allesamt regional verwurzelt und bekannt für beste Qualität. In fußläufiger Entfernung finden sich zudem zahlreiche gemütliche Gasthäuser, Cafés und ausgezeichnete Restaurants, die kulinarische Vielfalt auf höchstem Niveau bieten.

Direkt vor der Haustür beginnen traumhafte Spazier- und Wanderwege – etwa durch die malerischen St.-Anton-Anlagen oder entlang des Philosophenwegs mit Blick auf das Zugspitzmassiv. Der nahegelegene Wank bietet sowohl entspannte Höhenwege als auch anspruchsvolle Bergtouren – perfekt für Naturfreunde und Sportbegeisterte. Ob Wandern, Radfahren, Klettern, Skifahren oder Golf – Garmisch-Partenkirchen bietet ganzjährig vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Auch das kulturelle Leben kommt nicht zu kurz: Konzerte, Museen, Brauchtum, Theater und internationale Events wie das Neujahrsskispringen oder klassische Musikreihen sorgen für ein lebendiges, niveauvolles Umfeld.

Für Familien bietet die Region eine solide Infrastruktur mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie vielfältigen Freizeitangeboten. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte, Apotheken und das moderne Klinikum Garmisch-Partenkirchen bestens gesichert.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Über die A95 ist München in rund einer Stunde erreichbar, ebenso Innsbruck über die B2 und B177. Auch per Bahn ist Garmisch-Partenkirchen gut vernetzt – mit Direktverbindungen u.a. nach München, Innsbruck oder Mittenwald.

**Objektnummer: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 132.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25083011 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Lohmiller

---

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen  
Tel.: +49 8821 - 75 26 650  
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)