

Murnau am Staffelsee

Besondere 3,5-Zi-DG Wohnung: Zentrale Top-Lage, Südbalkon und Hobbyraum

Objektnummer: 25083014



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82,37 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

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

Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Auf einen Blick

Objektnummer	25083014
Wohnfläche	ca. 82,37 m ²
Zimmer	3.5
Badezimmer	1
Baujahr	1992

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m ²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	151.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.12.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Die Immobilie



Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Die Immobilie



Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Die Immobilie



Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Die Immobilie



Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Die Immobilie



Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Die Immobilie



BELLEVUE

Best Property
Agents

2025

Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

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: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Ensemble aus zwei charmanten Landhäusern mit jeweils nur fünf Wohneinheiten. Eingebettet in eine sonnige, ruhige Umgebung und gleichzeitig in fußläufiger Nähe zu allem, was das Leben in Murnau so besonders macht, bietet sie eine einzigartige Kombination aus Rückzug und urbaner Lebensqualität.

Die Lage ist herausragend: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den idyllischen Kurpark, das quirlige Murnauer Zentrum mit seinen Cafés, Restaurants und Boutiquen sowie den Bahnhof – ideal für Pendler oder alle, die ihren Alltag bequem ohne Auto gestalten möchten. Trotz der zentralen Anbindung genießen Sie hier eine ruhige, sonnige Wohnlage mit herrlichem Blick ins Grüne und auf die Berge.

Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Dachfläche und beeindruckt durch Helligkeit, Weite und ein besonderes Wohngefühl. Zahlreiche Dachfenster sowie der verglaste Südgiebel lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dank der hohen Decken, der Panoramaverglasung im Giebel und des durchdachten Schnitts entsteht ein Wohnambiente, das gleichzeitig großzügig und gemütlich wirkt. Ein Kaminanschluss sorgt für zusätzliche Behaglichkeit. Vom Wohnraum aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon – mit idylischem Blick ins Grüne und auf die Alpen – ein perfekter Ort zum Entspannen.

Auch die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die Dachschrägen verleihen ihnen besonderen Charme, während die Stellwände ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bieten. Das Badezimmer ist klassisch mit Waschbecken, WC und Badewanne ausgestattet; ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Ergänzt wird der Grundriss durch ein halbes Zimmer, das flexibel nutzbar ist – ideal als Büro, Ankleidezimmer oder kleiner Rückzugsort. So passt sich die Wohnung perfekt an unterschiedliche Lebenssituationen an.

Die abgeschlossene Küche mit moderner Einbauküche erfüllt sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche. Zusätzlichen Stauraum bietet die praktische Dachabseite.

Ein weiteres Highlight ist der Hobbyraum im Untergeschoss. Mit Fenster und Heizung ausgestattet, eignet er sich hervorragend als Atelier, Fitnessraum oder Arbeitsbereich. Im Untergeschoss befindet ebenso noch der Wasch-und Trockenraum für die Hausgemeinschaft. Zum Angebot gehören zudem der obere Stellplatz in der Duplex-Garage.

Diese Dachgeschosswohnung vereint hohen Wohnkomfort, durchdachte Architektur und eine fantastische Lage – ruhig, sonnig und dennoch mitten im Geschehen. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und die Lebensqualität Murnaus in vollen Zügen genießen möchten.

Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Alles zum Standort

Die gepflegte Wohnanlage liegt in einem gewachsenen Wohngebiet nur knapp 10 Gehminuten vom Zentrum entfernt– eine Lage, die praktische Vorteile mit einer hohen Lebensqualität verbindet. Die Straße endet in einer Sackgasse, wodurch ein klar strukturierter, ruhiger Wohnbereich entsteht – ideal für Alltag und Familie.

Mit knapp 12.500 Einwohnern ist Murnau ein lebendiger Ort im Herzen des Blauen Landes und dank seiner charmanten, mediterran anmutenden Fußgängerzone ein beliebter Treffpunkt. Diese erreichen Sie fußläufig in rund 8–10 Minuten. Dort erwarten Sie kleine Läden, Cafés, Restaurants und ein ganzjährig attraktives Kulturangebot: Konzerte, Ausstellungen, Museen und Lesungen machen Murnau zu einem kulturellen Zentrum der Region.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine sehr gute ärztliche Versorgung inklusive eines modernen Krankenhauses. Damit bietet Murnau ideale Bedingungen für Familien, Berufspendler und alle, die Wohnen und Alltag effizient und angenehm gestalten möchten.

Die Umgebung punktet zudem mit hohem Freizeitwert: Der nahegelegene Staffelsee lädt im Sommer zum Schwimmen, Bootfahren und Verweilen ein. Die Nähe zu den Alpen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Wanderer, Wintersportler und Naturliebhaber – Sommer wie Winter.

Auch die Anbindung an die Metropolregion München ist ideal: Sowohl mit dem Auto als auch per Bahn erreichen Sie München in ca. 55 Minuten (ca. 70 km) und Garmisch-Partenkirchen in ca. 25 Minuten (ca. 35 km).

Objektnummer: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

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