

Garmisch-Partenkirchen

Charmantes Kleinod in der historischen Ludwigstraße – erfolgreiches Ferienhaus, zentral, ruhig & umfassend renoviert

Objektnummer: 26083001



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 282 m²

Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26083001	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1959		
Stellplatz	1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2014
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 50 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	239.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.07.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

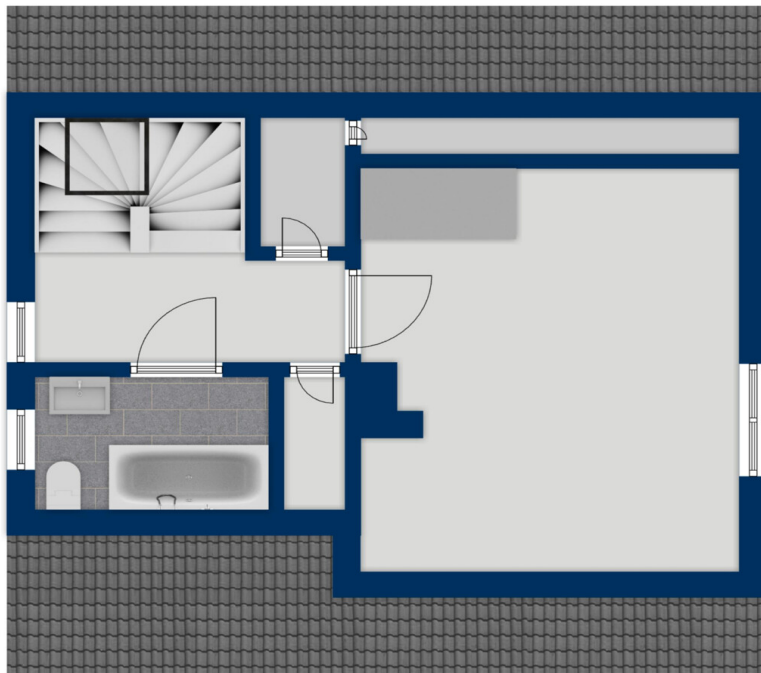
Die Immobilie

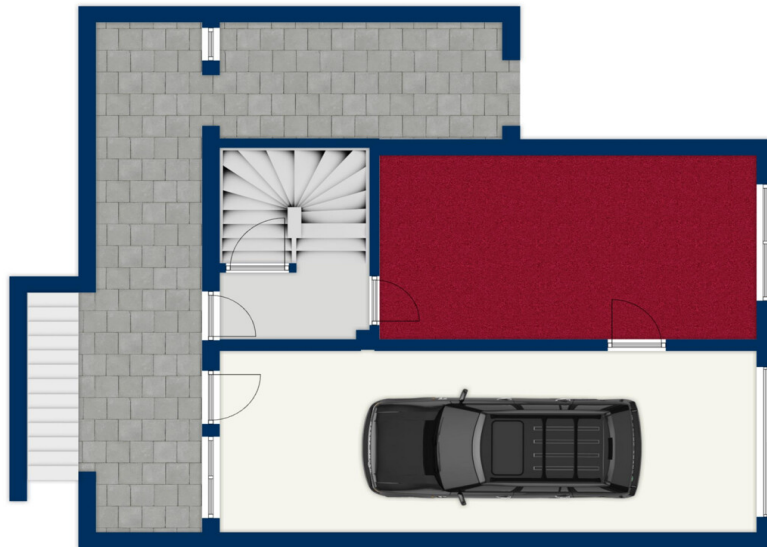


Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ein erster Eindruck

Versteckt in zweiter Reihe der geschichtsträchtigen Ludwigstraße in Partenkirchen liegt dieses besondere Anwesen - ein echtes Kleinod für Liebhaber individueller Wohnkonzepte. Abseits vom Trubel und dennoch mitten im Herzen des historischen Ortskerns verbindet diese Immobilie auf charmante Weise Geschichte, Atmosphäre und modernen Wohnkomfort.

Das Haus wurde Ende der 1950er-Jahre erbaut und im Jahr 2014 umfassend und liebevoll renoviert. Dabei wurde der ursprüngliche Charakter bewahrt und zugleich zeitgemäßer Wohnkomfort geschaffen. Es entstand ein Zuhause mit Persönlichkeit und besonderem Flair.

Ein großer Pluspunkt der Immobilie ist ihre sehr erfolgreiche Nutzung als Ferienhaus in den vergangenen Jahren. Aufgrund der attraktiven Lage, der besonderen Architektur und der gemütlichen Atmosphäre erfreute sich das Haus einer konstant hohen Nachfrage bei Feriengästen. Damit bietet die Immobilie neben der Eigennutzung auch interessantes Potenzial für eine weiterhin lukrative Ferienvermietung.

Zum Ensemble gehören neben dem Wohnhaus eine geräumige Einzelgarage direkt am Haus sowie ein geschützter, überdachter Innenhof, der sich ideal als Abstellplatz für Fahrräder oder Sportequipment eignet und dem Anwesen ein charmantes Hinterhof-Flair verleiht.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Diele sowie ein großzügiges Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort nutzen lässt. Das Obergeschoss bildet den Mittelpunkt des Wohnens: Hier öffnet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche, Ess- und

Wohnzone. Von hier aus gelangt man sowohl auf den Südbalkon als auch auf die Loggia. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes Badezimmer sowie weitere Zimmer.

Die liebevoll angelegten Außenbereiche mit Terrasse und terrasiertem Grundstück führen zu einem besonderen Highlight des Anwesens: einem Freisitz mit beeindruckendem Rundum-Panoramablick auf die umliegende Bergwelt.

Das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie ein weiteres Badezimmer. Abstellflächen im Dach sowie ein teilunterkellertes Bereich runden das Raumangebot ab.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für alle, die den Charme historischer Lagen, besondere Grundrisse und eine authentische Atmosphäre zu schätzen wissen - mitten in der Ludwigstraße und doch angenehm ruhig gelegen

Objektnummer: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Alles zum Standort

Sonnig, ruhig und zugleich mitten im Herzen von Partenkirchen gelegen, zeichnet sich diese Wohnlage durch ihre besondere Attraktivität aus. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie weitere Einrichtungen sind bequem fußläufig erreichbar. Zahlreiche herrliche Spazier- und Wanderwege beginnen nahezu direkt vor der Haustüre und laden zu Erholung und aktiver Freizeitgestaltung ein.

Besonders für Familien bietet die Lage optimale Voraussetzungen: Eine gute Auswahl an Kindergärten sowie Schulen befindet sich in unmittelbarer Umgebung und ist schnell erreichbar.

Der heilklimatische Kurort Garmisch-Partenkirchen ist weit über die nationalen Grenzen hinaus bekannt. Majestätische Berglandschaften, kristallklare Seen, wilde Flussläufe und beeindruckende Schluchten prägen die einzigartige Naturkulisse, in die sich der Ort harmonisch einfügt. Der hohe Freizeitwert wird hier großgeschrieben: Ganzjährig stehen zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung – von Erholung und Entspannung bis hin zu Action und alpinem Nervenkitzel.

Ein vielseitiges kulturelles und kulinarisches Angebot, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedliche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie eine hervorragende medizinische Versorgung sorgen für einen hohen Lebens- und Wohnkomfort.

Verkehrsanbindung:

Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Das Zentrum von München ist in ca. 45 Autominuten erreichbar, Innsbruck liegt etwa 60 Minuten

südlich. Der Brennerpass, als Tor nach Italien, befindet sich rund 90 km entfernt. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) gelangt man schnell zum Fernpass. Zudem ist der Ort hervorragend an das Bahnnetz angebunden; der Bahnhof befindet sich vor Ort. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

Objektnummer: 26083001 - 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 vorbehaltenlich 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: 26083001 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com