

**Garmisch-Partenkirchen**

# **Klein und fein – vermietetes Appartement mit Bergblick, zentrumsnah**

**Objektnummer: 26083007**



**KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

**Objektnummer: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

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

**Objektnummer: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 26083007    |
| Wohnfläche   | ca. 49,3 m² |
| Zimmer       | 1           |
| Baujahr      | 1963        |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 248.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

**Objektnummer: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 95.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 24.01.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1963              |

Objektnummer: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26083007 - 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: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Appartement überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einer fantastischen Aussicht und einer hervorragenden Lage in unmittelbarer Nähe zum Partenkirchner Zentrum. Wander- und Spazierwege beginnen direkt vor der Haustür und bieten beste Voraussetzungen für Natur- und Freizeitliebhaber.

Die charakteristische Wohnanlage präsentiert sich urban und lebendig. Trotz der Vielzahl an Einheiten ist sie bestens organisiert und gepflegt.

Das rund 50 m<sup>2</sup> große Appartement verfügt über einen geradlinigen, funktionalen Grundriss. Die Diele bietet Platz für eine Garderobe. Die kompakte Kochnische ist zwar klein, lässt sich jedoch praktisch und ansprechend gestalten. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet; zudem befindet sich hier ein Anschluss für eine Waschmaschine.

Herzstück der Wohnung ist der helle, ca. 35 m<sup>2</sup> große Wohn- und Schlafbereich. Dieser kann entweder als großzügiger, offener Raum genutzt oder, wie derzeit, geschickt in verschiedene Wohnbereiche gegliedert werden. Die außergewöhnlich große Fensterfront sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnet von nahezu jedem Platz aus einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Bergwelt.

Die geschützte Loggia erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten und lädt zum Entspannen ein. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und eine Aussicht, die jeden Tag aufs Neue begeistert.

Ein besonderer Pluspunkt ist das praktische Kellerabteil, das sich direkt gegenüber der Wohnung befindet und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Gerne informieren wir Sie auf Anfrage über das bestehende Mietverhältnis und weitere Details.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Fragen oder einen Besichtigungstermin jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26083007 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Alles zum Standort

Malerische Häuserfassaden, lauschige Biergärten, geschichtsträchtige Kirchen und traditionelle Geschäfte. Majestätische Berge, sattgrüne Wiesen und wilde Flussläufe: so facettenreich präsentiert sich Garmisch-Partenkirchen.

Einzigartig ist die Lage im Ortsteil Partenkirchen: sonnig, fantastischer Panoramablick und doch nur wenige Gehminuten Partenkirchner Zentrum entfernt.

Der bayerische Landkreis am Fuße der Zugspitze bietet zudem ein umfassendes Freizeitangebot für jede Altersklasse: Sportliche Aktivitäten haben das ganze Jahr Saison: Radfahren, Wandern, Klettern, Skaten, Paragliding, Golfen, Segelfliegen, Kajaken, Schwimmen oder Stand Up paddling, etc. Hier kommt jeder auf seine Kosten.

Im Winter verheißt der Wintersportort Nummer 1 Pistenspaß pur. Direkt vor der eigenen Haustüre liegen ca. 60 Kilometer schneesichere, bestens präparierte Pisten und urgemütliche Hütten, die im beliebten Classic Gebiet und auf der Zugspitze auf Skifahrer, Snowboarder, Rodelfahrer, Schneeschuhwanderer und Bergtouristen warten. Langläufer erfreuen sich an ca. 30 Kilometer gespurten Loipen.

Entspannung, Wellness, Kuren: Der Heilklimatische Kurort bietet Ruhe- und Erholungssuchenden ein breites Spektrum an wohltuenden Angeboten für Körper, Geist und Seele.

Ein abwechslungsreiches kulturelles und kulinarisches Angebot, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedliche Kindergärten und Schulen, sowie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung garantieren einen angenehmen und sicheren Lebensstandard.

Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: ca. 45 Autobahnminuten liegt das Zentrum von München entfernt, Innsbruck gen Süden trennen ca. 60 Autominuten bis zum Brenner, welcher den Weg nach Italien ebnet, sind es nur 90km. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) erreicht man in kürzester Zeit den Fernpass. Ebenso gut ist die Erreichbarkeit per Bahn, der Bahnhof ist vor Ort. Die nächsten internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

**Objektnummer: 26083007 - 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 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: 26083007 - 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)**