

**Garmisch-Partenkirchen**

# Country villa with 4 residential units, large plot of land & mountain views

**Property ID: 25083013**



**PURCHASE PRICE: 3.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 500 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 1.750 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## At a glance

Property ID	25083013	Purchase Price	3.850.000 EUR
Living Space	ca. 500 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	15		
Bathrooms	6		
Year of construction	1964	Modernisation / Refurbishment	2007
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 4 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.08.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

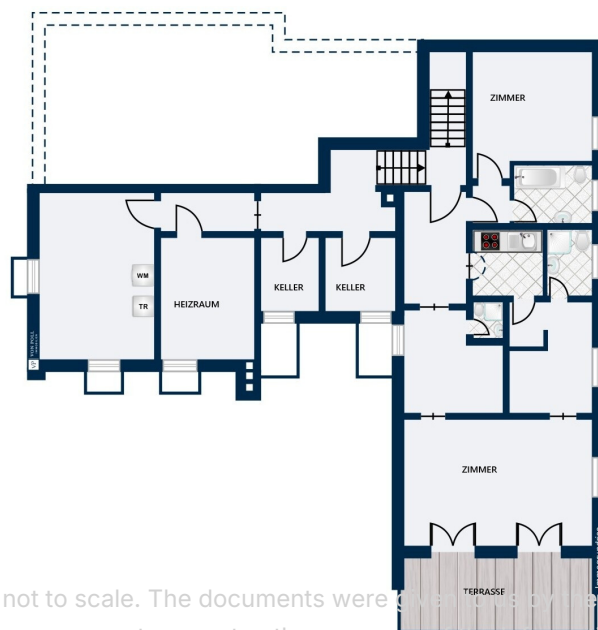
## The property



Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were created for the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## A first impression

Wer hier ankommt, spürt es sofort: Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Landhaus, sondern ein Zuhause voller Geschichte, Großzügigkeit und Möglichkeiten. Am Ende einer ruhigen Sackgasse, in einem der begehrtesten Wohngebiete von Garmisch-Partenkirchen gelegen, eröffnet sich das Grundstück wie eine eigene kleine Welt – geschützt, sonnig, mit Blick auf das majestätische Wettersteinmassiv.

Das 1964 von dem bekannten Architekten Hanns Ostler entworfene Haus wurde auf einem rund 1.715 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück errichtet. Zwei Umbauten und eine Modernisierung – 1984 und 2007 – haben das Haus behutsam erweitert, ohne den Charakter der Architektur zu verlieren. Heute bietet das Anwesen über 550 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, die sich flexibel in vier eigenständige Wohneinheiten gliedern lassen – ideal für Mehrgenerationen, Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Jede Einheit ist klar abgetrennt, mit separaten Eingängen und eigenständiger Infrastruktur, sodass Privatsphäre und Unabhängigkeit garantiert sind.

Die vier Wohneinheiten gliedern sich in:

Haupteinheit im Erdgeschoss mit eigenem Haupteingang:

Bereits die Ankunft vermittelt Großzügigkeit: Ein elektrisches Rolltor öffnet den Blick auf den weitläufigen Innenhof mit zwei beheizbaren Garagenhäusern für bis zu vier Fahrzeuge. Über den exklusiven Haupteingang gelangt man in die größte Wohneinheit, die sofort durch Raumhöhe, Lichtführung und stilvolle Details beeindruckt.

Die große Wohndiele mit Garderobenbereich und Gäste-WC führt in die Küche im traditionellen Landhausstil mit praktischer Speisekammer. Mittelpunkt ist das

großzügige Wohnzimmer mit Panoramafenstern, geschliffenem Muschelkalkboden, historischer Holzdecke und offenem Kamin. Ein offener Rundbogen verbindet es mit einer über 300 Jahre alten Zirbenstube aus Südtirol – mit kunstvoll gestaltetem Kachelofen, Ornamentdecke und unvergleichlicher Atmosphäre. Große Schiebeelemente aus Glas öffnen den Blick auf die sonnigen Südwest-Terrassen und den weitläufigen Garten.

Der private Schlafbereich umfasst drei Zimmer, ein Ankleidezimmer und ein großzügiges Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon bietet atemberaubende Ausblicke auf das Wettersteinmassiv und garantiert einen Rückzugsort voller Inspiration.

Der zweite Eingang führt direkt ins zentrale Treppenhaus, von dem alle vier Wohneinheiten begehbar sind.

Einliegerwohnung oder Büro im Gartengeschoss:

Eine 2–3-Zimmer-Wohneinheit mit kleiner Küche, Badezimmer und zwei Duschbädern erweist sich als funktional und praktisch. Die direkte Verbindung zu Terrasse und Garten macht diese Einheit ideal für Gäste, erwachsene Kinder, ein Homeoffice mit Kundenverkehr oder diskrete Vermietung. Die Unabhängigkeit dieser Wohneinheit ist durch eigenen Eingang und private Freiflächen garantiert.

Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss:

Das Obergeschoss beherbergt eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit dunklen Holzdielen, großzügigen Schiebetüren und Kaminofen. Zwei Balkone – einer nach Süden, eine tiefe Loggia nach Osten – schaffen helle, gemütliche Rückzugsorte mit traumhaften Ausblicken. Diese Wohnung ist komplett eigenständig und kann unabhängig genutzt oder vermietet werden.

Modernes Alpenloft im Dachgeschoss:

Das Dach wurde 2007 angehoben und Loft neu gestaltet. Offene Raumgestaltung, spannende Emporen, Balkone an jedem Zimmer, Designerbad mit Dampfdusche und eine elegante Küche mit Kochinsel schaffen ein modernes Wohngefühl in alpinem Ambiente. Schwedenofen, durchgehender Eichendielenboden und offener Sichtgiebel verbinden Behaglichkeit mit Repräsentation. Die Einheit ist vollständig autark und bietet – wie alle anderen – die Möglichkeit der eigenständigen Nutzung

oder Vermietung.

Dieses Haus bietet eine seltene Flexibilität:

- Mehrgenerationenwohnen: Jede Familie lebt für sich, teilt dennoch die Großzügigkeit des Hauses und des traumhaften Grundstücks
- Kombination Wohnen & Arbeiten: Einheiten können Büro, Atelier oder Praxis beherbergen, ohne das private Wohnen zu stören.
- Teilvermietung: Unabhängige Zugänge ermöglichen eine unkomplizierte Vermietung.
- Strategische Aufteilung für Erbe oder Einzelverkauf: Dank klarer Abtrennung und separater Zugänge ist eine Aufteilung nach WEG denkbar – eine außergewöhnliche Option für Erbengemeinschaften oder Investoren.

Dieses Ostlerhaus ist mehr als ein Landhaus: Es ist ein Ort mit Geschichte, Seele und Zukunft. Die Verbindung von traditioneller Architektur, großzügigem Grundstück, freiem Bergblick und vier unabhängigen Wohneinheiten macht es zu einer Immobilie von außergewöhnlicher Qualität – geschaffen für Generationen, für Vielfalt in der Nutzung und für höchste Ansprüche an Privatsphäre und Komfort.

**Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## All about the location

Ein Ort der Ruhe und Erholung erwartet die Bewohner auf dem sonnigen Hochplateau über dem bezaubernden Ortsteil Partenkirchen, am Fuße des majestätischen Wanks. Hier erhebt sich ein wunderschönes, gewachsenes Wohngebiet, das sich auf angenehmste Weise vom quirligen Alltag innerorts abhebt. Dennoch sind das Zentrum von Partenkirchen mit seinen zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten lediglich 12 Gehminuten oder 3 Autominuten entfernt. Direkt vor der Haustür locken traumhafte Spazier- und Wanderwege auf den Wank.

Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Das Zentrum von München ist nur ca. 45 Autobahnminuten entfernt, nach Innsbruck im Süden sind es etwa 60 Autominuten, und zum Brenner, der den Weg nach Italien ebnet, sind es nur 90 km. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) gelangt man schnell zum Fernpass. Auch die Erreichbarkeit per Bahn ist sehr gut, da der Bahnhof vor Ort liegt. Die nächsten internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

**Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

**Property ID: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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