

**Garmisch-Partenkirchen**

# Villa de campo con 4 unidades residenciales, gran terreno y vistas a la montaña.

**Número de propiedad: 25083013**



**PRECIO DE COMPRA: 3.850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 500 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.750 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	25083013	Precio de compra	3.850.000 EUR
Superficie habitable	ca. 500 m <sup>2</sup>	Casa	Casa rural
Habitaciones	15	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	6	Modernización / Rehabilitación	2007
Año de construcción	1964	Estado de la propiedad	cuidado
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 4 x Garaje	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.08.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron proporcionados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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