

**Garmisch-Partenkirchen**

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

*Número de propiedad: 26083001*



**PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 282 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26083001 - 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: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	26083001	Precio de compra	995.000 EUR
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4.5	Modernización / Rehabilitación	2014
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1959	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	239.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.07.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1959

Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



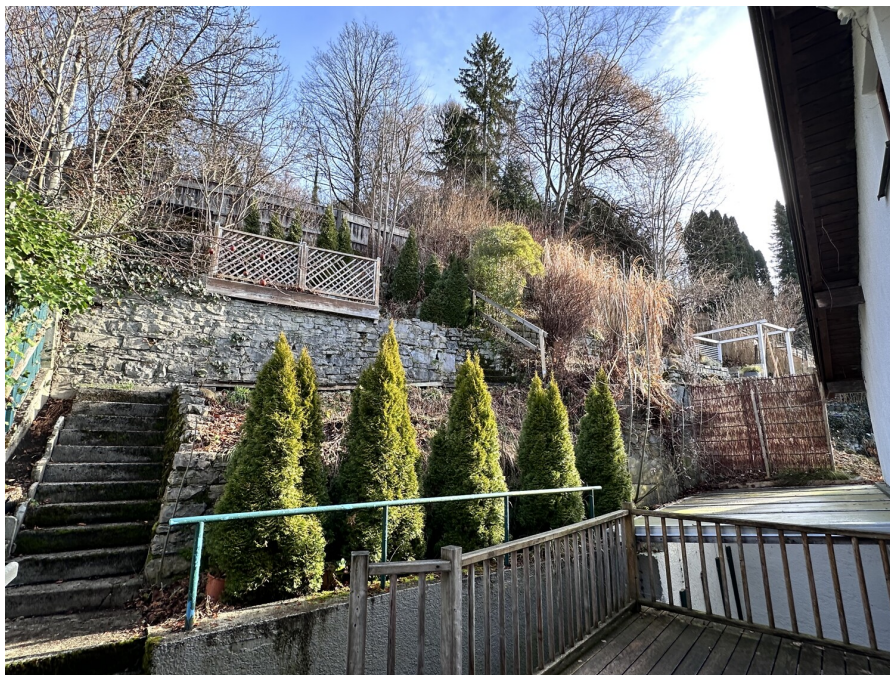
Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

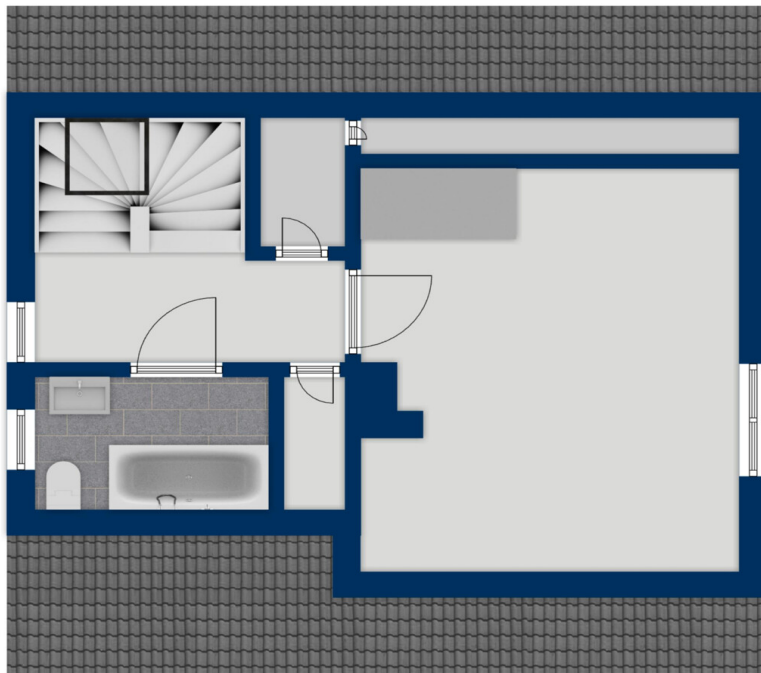
## La propiedad

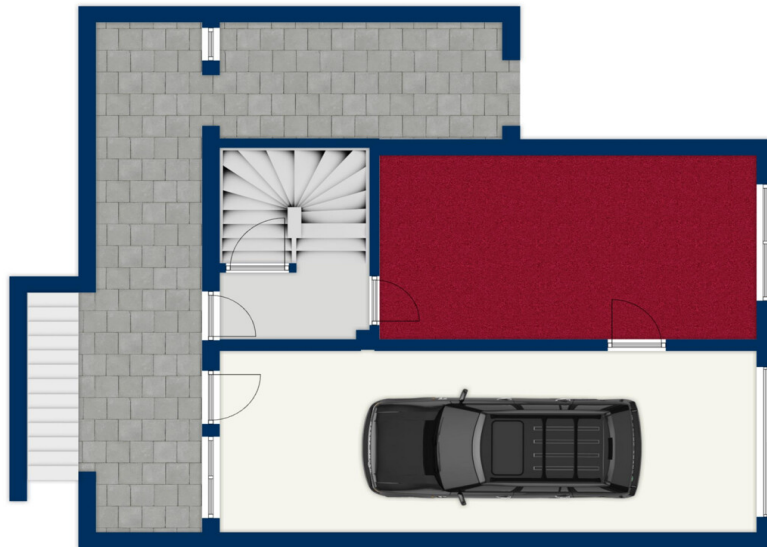


Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Planos de planta







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

**Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Una primera impresión

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 terrassiertem 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

**Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Otros datos

**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: 26083001 - 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)