

Garmisch-Partenkirchen

# Charmantes Kleinod in der historischen Ludwigstraße – zentral & 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
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Baños	2
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
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



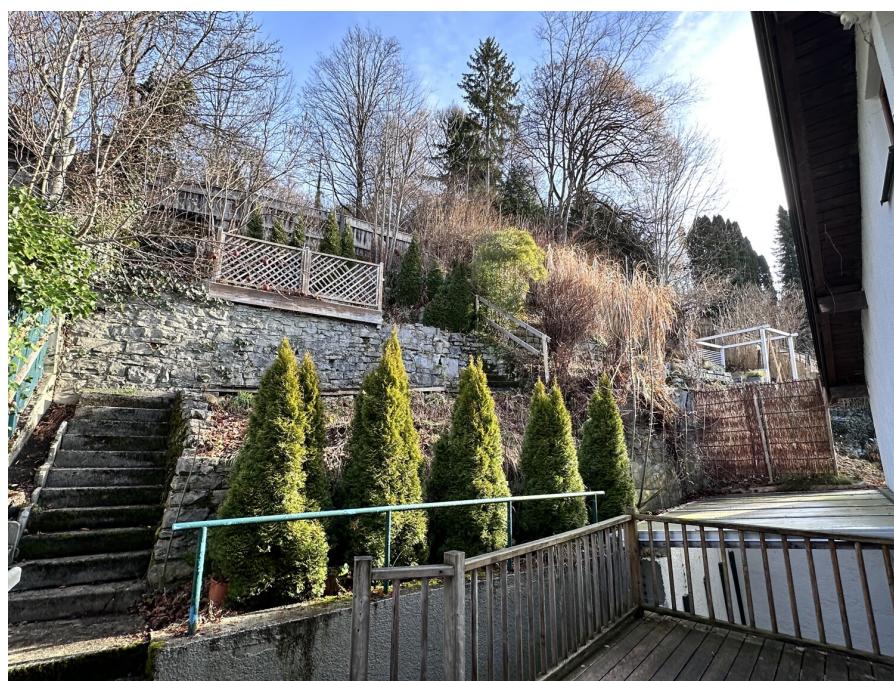
Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



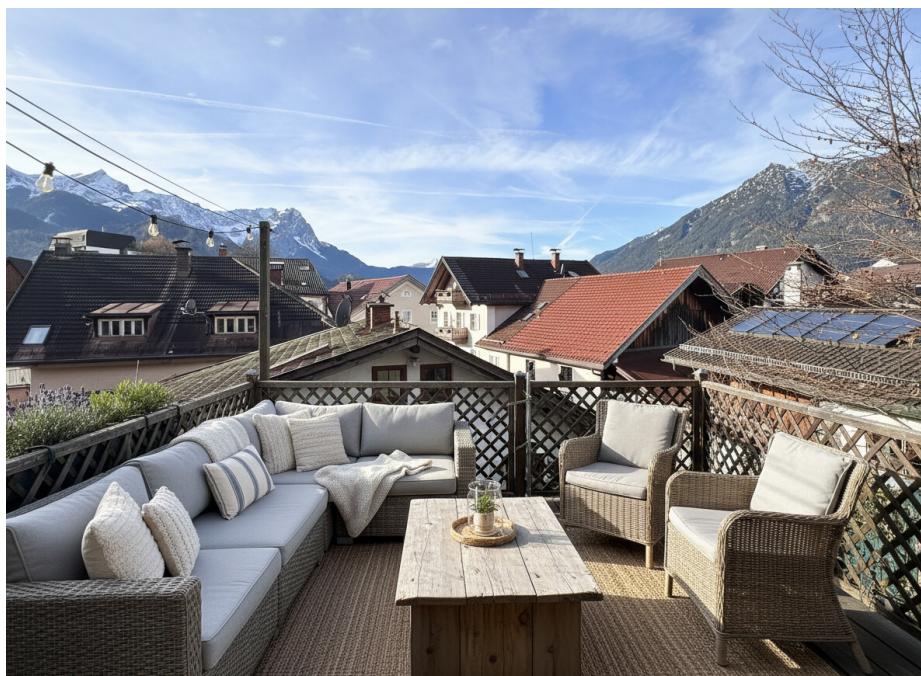
Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

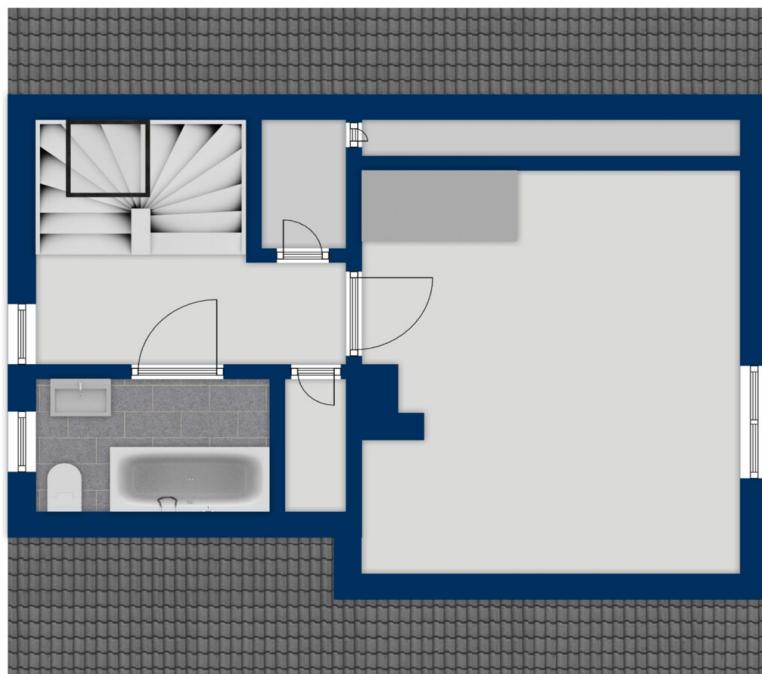
## La propiedad

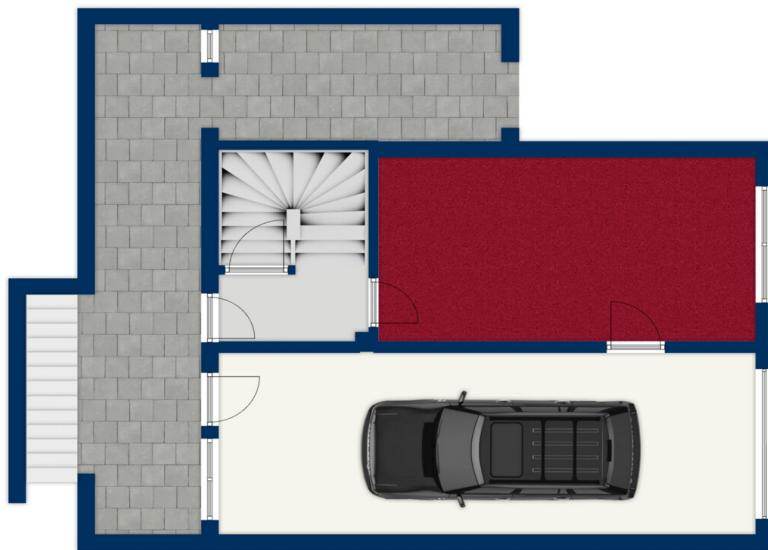


Número de propiedad: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## 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 ganz besondere Anwesen. Es ist ein echtes Kleinod für Liebhaber individueller Wohnkonzepte. Abseits vom Trubel und dennoch mitten im Herzen des historischen Ortskerns entfaltet sich hier ein Wohnensemble mit außergewöhnlichem Flair, das Geschichte, Charme und modernen Wohnkomfort verbindet.

Das Haus wurde Ende der 1950er-Jahre erbaut und ist ein authentisches Stück Partenkirchner Bau- und Wohnkultur. Im Jahr 2014 wurde die Immobilie liebevoll und umfassend renoviert und dabei behutsam in die heutige Zeit überführt. Historischer Charakter und zeitgemäße Ausstattung gehen hier eine harmonische Verbindung ein. Es ist kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit Seele.

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

Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite im Erdgeschoss. Hier empfängt eine Diele/Garderobe, von der aus ein großzügiges Zimmer, ideal als Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort, erreichbar ist. Über den Treppenaufgang gelangt man in das Obergeschoss, welches den Mittelpunkt des Wohnens bildet.

Auf dieser Hauptwohnebene öffnet sich ein großzügig und offen gestalteter Wohnraum mit den Bereichen Kochen, Essen und Wohnen. Lichtdurchflutet und einladend bietet dieser Bereich Raum für gemeinsames Leben und gesellige Stunden. Von hier aus bestehen Zugänge sowohl zum Südbalkon als auch zur Loggia, die den Wohnraum elegant nach außen erweitern. Das modern renovierte Badezimmer überzeugt mit stilvoller Ausstattung und verfügt über Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken. Ergänzt wird diese Ebene durch ein kleines Zimmer, ideal als Ankleide oder Homeoffice, sowie ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zur Loggia.

Von der Hauptwohnebene erschließen sich auch die liebevoll gestalteten Außenanlagen: Eine gemütliche Terrasse schmiegt sich an den charmant terrassierten Hang. Über wenige Stufen erreicht man eine weitere Ebene des Grundstücks – ein ganz besonderes Highlight dieses Anwesens. Hier befindet sich ein traumhafter Freisitz mit atemberaubendem Rundum-Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Ein Ort der

Ruhe und Inspiration, der schnell zum persönlichen Lieblingsplatz wird.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um einen großen, wohnlich gestalteten Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer oder Rückzugsort. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort. Umfangreiche Stauflächen in den Abseiten des Daches bieten praktischen Stauraum und unterstreichen die durchdachte Nutzung des Hauses.

Weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich im teilunterkellerten Bereich des Hauses und runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Dieses Anwesen richtet sich an Individualisten, die gewachsenen Bestand, besondere Grundrisse und authentische Atmosphäre zu schätzen wissen. Das Zusammenspiel aus historischer Lage, charmantem Hinterhof-Flair, terrassiertem Grundstück und moderner Wohnqualität macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit - mitten in der Ludwigstraße und doch ganz für sich.

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 239.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

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)