

Garmisch-Partenkirchen

## Prix réduit – Oasis de bien-être entièrement meublée avec vue sur la montagne et parking souterrain

CODE DU BIEN: 25083001



PRIX D'ACHAT: 235.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25083001
Surface habitable	ca. 45 m²
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Location)

Prix d'achat	235.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	142.63 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



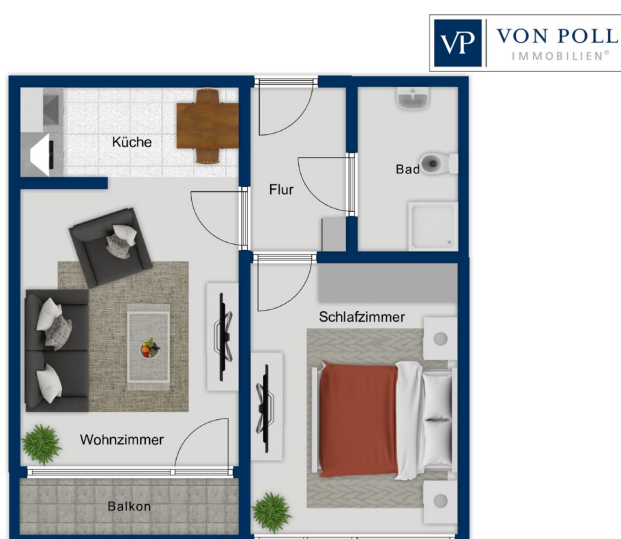
CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Une première impression

Diese gepflegte, alpenländisch möblierte 2-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem Gefühl von Leichtigkeit und Geborgenheit. Im 4. Stock eines ruhigen, gepflegten Mehrparteienhauses mit Personenaufzug gelegen, ist sie sofort bezugsfertig. Ob als gemütlicher Hauptwohnsitz, charmante Ferienwohnung in den Alpen oder attraktive Kapitalanlage zur Vermietung – dieses Objekt eröffnet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Schon beim Betreten spürt man die helle, freundliche Atmosphäre. Der offene Wohn-Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herz der Wohnung. Große Fenster lassen viel Licht herein und schaffen ein Wohlfühlambiente, das zum Entspannen einlädt. Der Ost-Süd-Balkon bietet einen wunderschönen Blick auf den Wank – perfekt, um mit Morgensonne und Bergpanorama in den Tag zu starten.

Die Highlights im Überblick:

- Vollständig möbliert – einfach einziehen oder direkt vermieten
- Ost-Süd-Balkon mit herrlichem Bergblick
- Heller, offener Wohn-Essbereich
- Renoviertes Badezimmer
- Personenaufzug für bequemen Zugang
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Hotel-Annehmlichkeiten im Nachbarhotel zu Sonderkonditionen (z. B. Schwimmbad, Wellness, Frühstück)

Sicherheit & Komfort – Wohngefühl wie im Urlaub: Die Anlage vermittelt ein hohes Maß an Sicherheit und Ruhe. Einfach die Tür schließen – und sorgenfrei gehen. Kein Aufwand, keine Gedanken an Haus oder Garten. Jeder Aufenthalt fühlt sich an wie ein kleiner Urlaub: entspannt, unkompliziert und rundum angenehm. Perfekt für alle, die ein pflegeleichtes Zuhause oder eine sorglose Zweitwohnung suchen.

Die Wohnung liegt zentral und dennoch angenehm ruhig. Die historische Ludwigstraße mit ihren charmanten Geschäften, Cafés und Restaurants ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch Busverbindungen und andere wichtige Einrichtungen befinden sich in direkter Nähe – ideal, um den Alltag entspannt und flexibel zu gestalten.

Die Wohnung ist kompakt, aber optimal geschnitten. Echtholz Möbel, helle Materialien und eine effiziente Raumnutzung verleihen ihr einen wohnlichen Charakter. Sie eignet

sich sowohl als persönliche Alpenoase als auch als rentable Vermietungsmöglichkeit.

Das Objekt befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Die Laufzeit des Erbbauvertrags dauert bis 2054. Der Erbbauzins ist bereits vollständig bis zum Laufzeitende beglichen – klare, unkomplizierte Bedingungen.

CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Tout sur l'emplacement

Malerische Häuserfassaden, gemütliche Biergärten, beeindruckende Kirchen und traditionelle Geschäfte verleihen Garmisch-Partenkirchen seinen besonderen Charme. Umgeben von majestätischen Bergen, sattgrünen Wiesen und wilden Flussläufen, zeigt sich der Ort von seiner facettenreichen Seite.

Die Immobilie befindet sich sehr guter Lage im Ortsteil Partenkirchen: sonnig, mit einem fantastischen Panoramablick und dennoch nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt.

Am Fuße der Zugspitze bietet der bayerische Landkreis eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für jede Altersgruppe. Ganzjährig stehen sportliche Aktivitäten wie Radfahren, Wandern, Klettern, Skaten, Paragliding, Golfen, Segelfliegen, Kajakfahren, Schwimmen oder Stand-Up-Paddling im Mittelpunkt – hier kommt jeder auf seine Kosten. Im Winter verwandelt sich der Ort in einen Wintersport-Hotspot. Rund 60 Kilometer schneesichere, bestens präparierte Pisten sowie urige Hütten erwarten Skifahrer, Snowboarder, Rodler, Schneeschuhwanderer und Bergbegeisterte im Classic-Gebiet und auf der Zugspitze. Langläufer freuen sich zudem über ca. 30 Kilometer gespurte Loipen. Für Entspannung und Wohlbefinden sorgt der heilklimatische Kurort mit einem breiten Angebot an Wellness- und Kurmöglichkeiten – perfekt für Körper, Geist und Seele. Ein abwechslungsreiches kulturelles und kulinarisches Angebot, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedliche Kindergärten und Schulen sowie eine hervorragende medizinische Versorgung garantieren einen angenehmen und sicheren Lebensstandard.

Garmisch-Partenkirchen verfügt zudem über eine exzellente Verkehrsanbindung: Die Autobahn bringt Sie in ca. 45 Minuten nach München, in etwa 60 Minuten nach Innsbruck und über den Brenner nach Italien. Der Fernpass ist über Ehrwald in Tirol in ca. 20 Autominuten erreichbar. Auch die Bahnstation vor Ort bietet eine bequeme Anbindung, und die internationalen Flughäfen München und Innsbruck sind schnell zu erreichen.



CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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