

Klais

# NEUER PREIS! Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Grundstück & Fernblick – naturnah wohnen

CODE DU BIEN: 25083004



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

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 882 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

- 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: 25083004 - 82493 Klais

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25083004	Prix d'achat	725.000 EUR
Surface habitable	ca. 127,67 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1982	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 32 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	127.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.03.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## La propriété



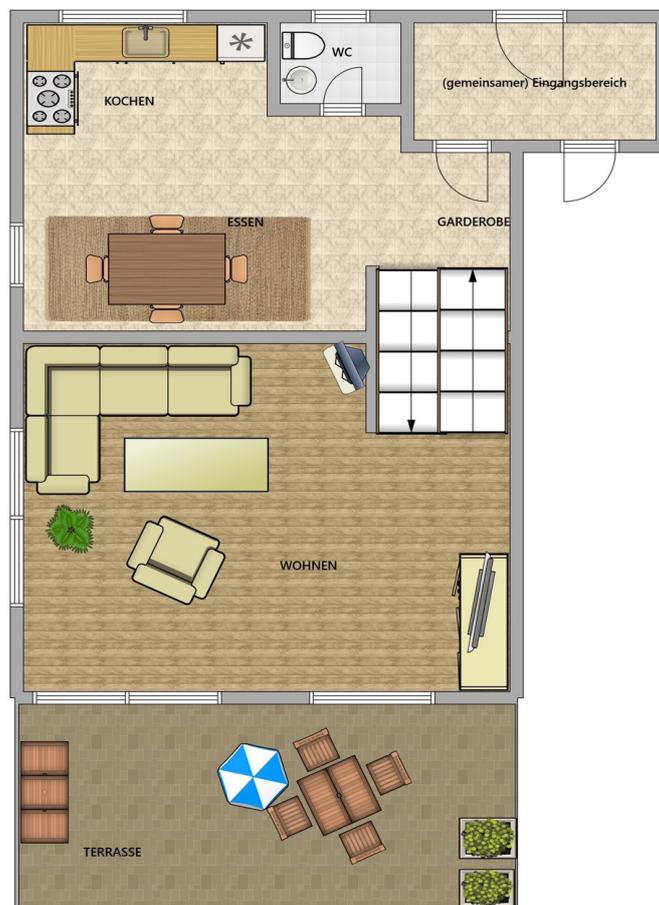
**BELLEVUE**

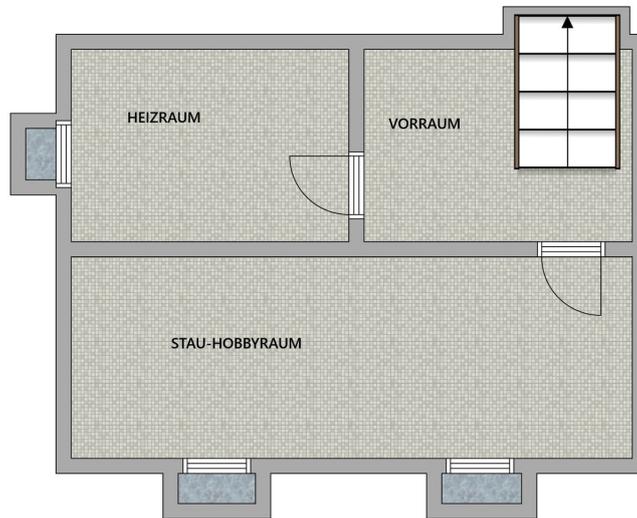
Best Property  
Agents

2025

CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## 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: 25083004 - 82493 Klais

## Une première impression

Das attraktive Gebäudeensemble, bestehend aus zwei Häusern, bildet in exponierter Lage den südlichen Abschluss des idyllischen Wohngebiets Klais. In einer ruhigen Sackgasse gelegen und abseits des Durchgangsverkehrs, erstreckt sich das ca. 1.845 m<sup>2</sup> große Gesamtgrundstück bis zu einem angrenzenden Wäldchen.

Zwei Einzelgaragen im separaten Garagenhaus, jeweils mit einer darüberliegenden Staufläche, sind den beiden Haushälften zugeteilt. Ein kleiner Aufgang führt zum gemeinsamen Haupteingang. Dieser zentrale Eingangsbereich, von dem aus die Wohnungseingänge ausgehen, ist der einzige gemeinschaftliche Raum.

Erste Haushälfte – durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen: Die vordere Haushälfte erstreckt sich auf einem Grundstücksanteil von ca. 882 m<sup>2</sup>. Der großzügige Gartenbereich verläuft bis zur Zufahrt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Splitlevel-Bauweise gehen die einzelnen Etagen harmonisch ineinander über:

- Erdgeschoss: Hier steht das Thema Kochen und Essen im Mittelpunkt. Die gut ausgestattete Einbauküche in U-Form und der angrenzende Essbereich bilden eine ansprechende Wohnküche mit großen Fenstern und Blick ins Grüne. Praktisch ist das Gäste-WC auf dieser Etage.
- Halbgeschoss unterhalb des Erdgeschosses: Ein Vorraum bietet noch Platz für Garderobe und Schuhe. Zudem befinden sich hier ein geräumige, beheizter Stauraum mit Fenster sowie der Heiz- und Technikraum.
- Wohnbereich: ein kurzer Treppenaufgang führt nach oben in das ca. 32 m<sup>2</sup> große, offene Wohnzimmer. Eine Fensterfront bietet sehr schönen Bergblick. Ein Kaminofen kann dank des vorhandenen Anschlusses problemlos gesetzt werden. Von hier aus gelangt man auch auf eine große, geschützte Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
- Schlafbereich: Eine weitere Ebene umfasst das Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC sowie ein helles, vielseitig nutzbares Zimmer, das als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer dient.
- Dachgeschoss: Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können. Aktuell gibt es einen Durchbruch, sodass der Bereich als großzügiges Schlafzimmer mit Ankleide genutzt wird. Beide Zimmer haben Zugang zu einem Balkon.

Dank seiner kompakten und charmanten Raumaufteilung und dem großzügigen Grundstück bietet es ein behagliches Zuhause für Paare oder Familien in einer

freundlichen, naturnahen Umgebung.

CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## Tout sur l'emplacement

Zwischen Garmisch-Partenkirchen und der österreichischen Grenze gelegen, begeistert Klais als malerischer Ortsteil der Gemeinde Krün mit seiner einzigartigen Mischung aus Naturidylle und historischer Bedeutung. Weltweit bekannt wurde der Ort als Eingang zum Elmauer Hochtal, das 2015 und 2022 Schauplatz der G7-Gipfel im renommierten Schloss Elmau war. Hier beeindruckt ein hochkarätigen Programm aus Konzerten, Lesungen und kulturellen Veranstaltungen auf Weltklasse-Niveau, welches Künstler und Musikliebhaber aus aller Welt anzieht. Viele der Veranstaltungen sind für Besucher frei buchbar – es ist wahrlich ein kulturelles Erlebnis inmitten spektakulärer Bergkulisse in unmittelbarer Nähe

Die eindrucksvolle Landschaft mit majestätischem Blick auf das Wettersteinmassiv und die Alpenwelt Karwendel bietet zu jeder Jahreszeit perfekte Bedingungen für Naturliebhaber. Weite Bergwiesen, kristallklare Badeseen, abwechslungsreiche Wander- und Radwege sowie bestens präparierte Langlaufloipen im Winter machen Klais zu einem Paradies für Erholungssuchende und Aktivurlauber.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Ort: Die Nähe zur B2 sowie der eigene Bahnhof ermöglichen eine schnelle Anbindung nach Garmisch-Partenkirchen (ca. 10 Minuten) und Innsbruck mit internationalem Flughafen (ca. 40 Minuten). Regelmäßige Zugverbindungen auf der Strecke München-Innsbruck bieten zusätzlichen Komfort.

CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25083004 - 82493 Klais

## 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)