

Murnau am Staffelsee

# Besondere 3,5-Zi-DG Wohnung: Zentrale Top-Lage, Südbalkon und Hobbyraum

CODE DU BIEN: 25083014



PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

- 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: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25083014
Surface habitable	ca. 82,37 m <sup>2</sup>
Pièces	3.5
Salles de bains	1
Année de construction	1992

Prix d'achat	549.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.12.2027	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## La propriété



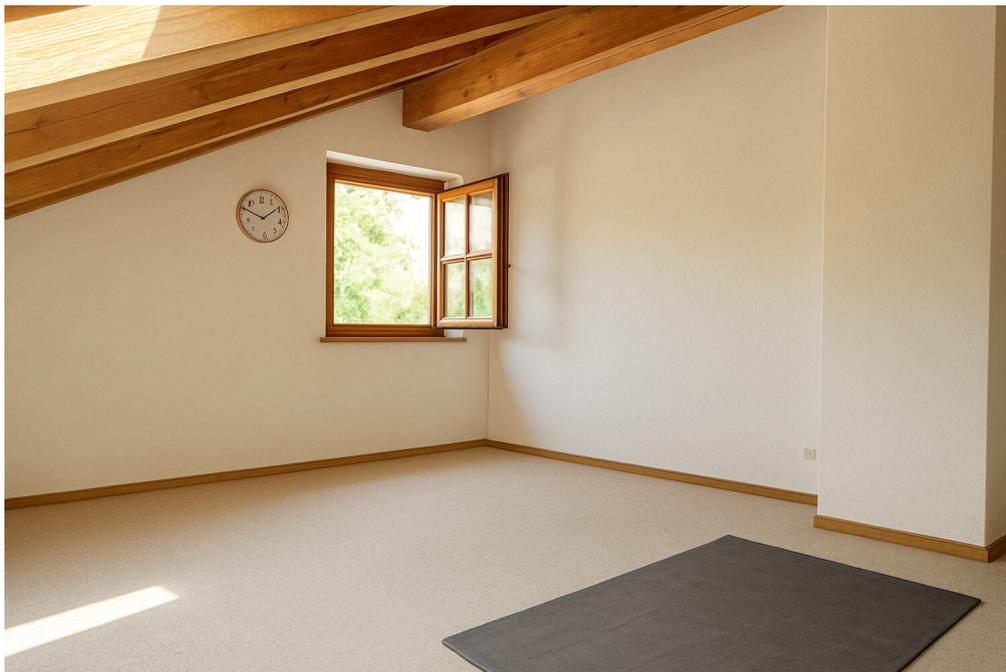
CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## La propriété



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2025

CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## 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: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Ensemble aus zwei charmanten Landhäusern mit jeweils nur fünf Wohneinheiten. Eingebettet in eine sonnige, ruhige Umgebung und gleichzeitig in fußläufiger Nähe zu allem, was das Leben in Murnau so besonders macht, bietet sie eine einzigartige Kombination aus Rückzug und urbaner Lebensqualität.

Die Lage ist herausragend: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den idyllischen Kurpark, das quirlige Murnauer Zentrum mit seinen Cafés, Restaurants und Boutiquen sowie den Bahnhof – ideal für Pendler oder alle, die ihren Alltag bequem ohne Auto gestalten möchten. Trotz der zentralen Anbindung genießen Sie hier eine ruhige, sonnige Wohnlage mit herrlichem Blick ins Grüne und auf die Berge.

Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Dachfläche und beeindruckt durch Helligkeit, Weite und ein besonderes Wohngefühl. Zahlreiche Dachfenster sowie der verglaste Südgiebel lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dank der hohen Decken, der Panoramaverglasung im Giebel und des durchdachten Schnitts entsteht ein Wohnambiente, das gleichzeitig großzügig und gemütlich wirkt. Ein Kaminanschluss sorgt für zusätzliche Behaglichkeit. Vom Wohnraum aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon – mit idyllischem Blick ins Grüne und auf die Alpen – ein perfekter Ort zum Entspannen.

Auch die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die Dachschrägen verleihen ihnen besonderen Charme, während die Stellwände ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bieten. Das Badezimmer ist klassisch mit Waschbecken, WC und Badewanne ausgestattet; ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Ergänzt wird der Grundriss durch ein halbes Zimmer, das flexibel nutzbar ist – ideal als Büro, Ankleidezimmer oder kleiner Rückzugsort. So passt sich die Wohnung perfekt an unterschiedliche Lebenssituationen an.

Die abgeschlossene Küche mit moderner Einbauküche erfüllt sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche. Zusätzlichen Stauraum bietet die praktische Dachabseite.

Ein weiteres Highlight ist der Hobbyraum im Untergeschoss. Mit Fenster und Heizung ausgestattet, eignet er sich hervorragend als Atelier, Fitnessraum oder Arbeitsbereich. Im Untergeschoss befindet ebenso noch der Wasch- und Trockenraum für die Hausgemeinschaft. Zum Angebot gehören zudem der obere Stellplatz in der Duplex-Garage.

Diese Dachgeschosswohnung vereint hohen Wohnkomfort, durchdachte Architektur und eine fantastische Lage – ruhig, sonnig und dennoch mitten im Geschehen. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und die Lebensqualität Murnaus in vollen Zügen genießen möchten.

**CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee**

## Tout sur l'emplacement

Die gepflegte Wohnanlage liegt in einem gewachsenen Wohngebiet nur knapp 10 Gehminuten vom Zentrum entfernt– eine Lage, die praktische Vorteile mit einer hohen Lebensqualität verbindet. Die Straße endet in einer Sackgasse, wodurch ein klar strukturierter, ruhiger Wohnbereich entsteht – ideal für Alltag und Familie.

Mit knapp 12.500 Einwohnern ist Murnau ein lebendiger Ort im Herzen des Blauen Landes und dank seiner charmanten, mediterran anmutenden Fußgängerzone ein beliebter Treffpunkt. Diese erreichen Sie fußläufig in rund 8–10 Minuten. Dort erwarten Sie kleine Läden, Cafés, Restaurants und ein ganzjährig attraktives Kulturangebot: Konzerte, Ausstellungen, Museen und Lesungen machen Murnau zu einem kulturellen Zentrum der Region.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine sehr gute ärztliche Versorgung inklusive eines modernen Krankenhauses. Damit bietet Murnau ideale Bedingungen für Familien, Berufspendler und alle, die Wohnen und Alltag effizient und angenehm gestalten möchten.

Die Umgebung punktet zudem mit hohem Freizeitwert: Der nahegelegene Staffelsee lädt im Sommer zum Schwimmen, Bootfahren und Verweilen ein. Die Nähe zu den Alpen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Wanderer, Wintersportler und Naturliebhaber – Sommer wie Winter.

Auch die Anbindung an die Metropolregion München ist ideal: Sowohl mit dem Auto als auch per Bahn erreichen Sie München in ca. 55 Minuten (ca. 70 km) und Garmisch-Partenkirchen in ca. 25 Minuten (ca. 35 km).

CODE DU BIEN: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
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 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: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

## 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)