

Garmisch-Partenkirchen

# Historisches Wohnhaus mit Bergblick, Ferienvermietungspotenzial & Garage

CODE DU BIEN: 26083001



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 282 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26083001 - 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: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26083001</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>895.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4.5</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2014</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1959</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>239.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>17.07.2035</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1959</b>

CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

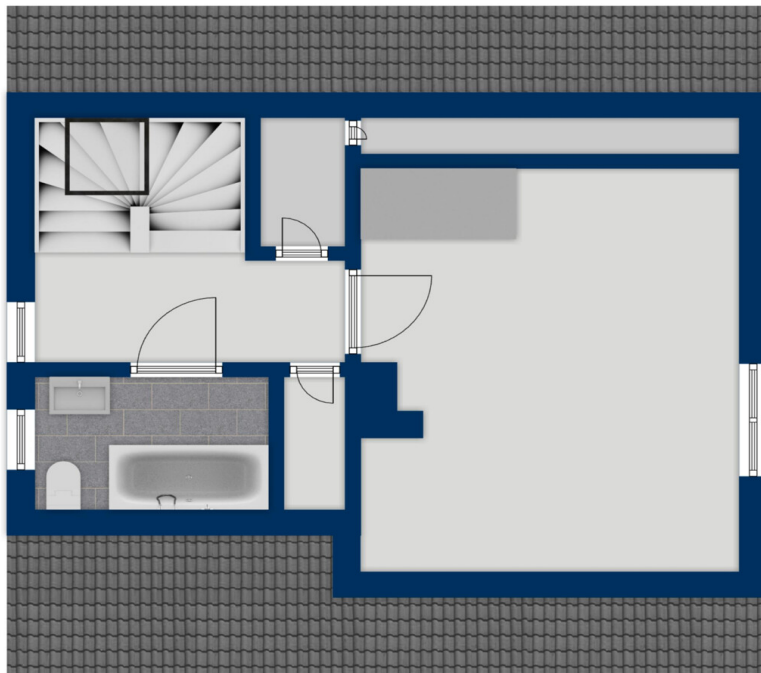
## La propriété

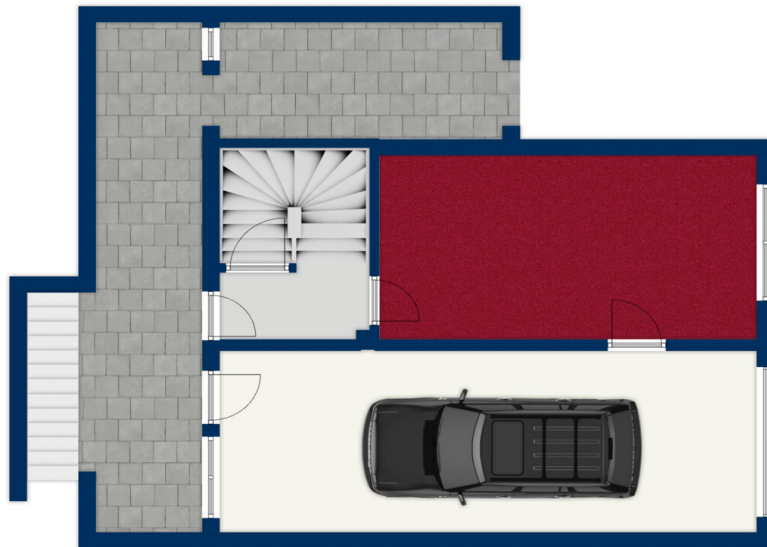


CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## 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: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Une première impression

In begehrter Lage des historischen Ortskerns von Partenkirchen, versteckt in zweiter Reihe der traditionsreichen Ludwigstraße, befindet sich dieses außergewöhnliche Wohnhaus. Die seltene Kombination aus absolut ruhiger Lage, authentischem Ortskern-Flair und beeindruckendem Bergpanorama macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit, sowohl als privater Rückzugsort in den Alpen als auch als attraktive Kapitalanlage.

Das Ende der 1950er-Jahre errichtete Haus wurde im Jahr 2014 umfassend modernisiert und mit viel Gespür für seinen ursprünglichen Charakter renoviert. Entstanden ist eine Immobilie mit unverwechselbarer Atmosphäre, die traditionellen Charme und zeitgemäßen Wohnkomfort auf harmonische Weise verbindet.

Besonders hervorzuheben ist die erfolgreiche Nutzung als Ferienhaus in den vergangenen Jahren. Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Privatsphäre, authentischem Ambiente und Nähe zu den Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten der Region sorgte für eine konstant hohe Nachfrage bei Feriengästen. Damit eröffnet sich Käufern die Möglichkeit, die Immobilie sowohl selbst zu nutzen als auch weiterhin von ihrem attraktiven Vermietungspotenzial zu profitieren.

Zum Anwesen gehören eine geräumige Einzelgarage direkt am Haus sowie ein geschützter, überdachter Innenhof mit praktischem Stauraum für Fahrräder, Ski- und Sportequipment. Das sind ideale Voraussetzungen für einen aktiven Lebensstil in den Bergen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die besondere Atmosphäre spürbar. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Diele sowie ein großzügiger Raum, der flexibel als Gästezimmer, Homeoffice, Hobbybereich oder zusätzlicher Rückzugsort genutzt werden kann.

Das Herzstück der Immobilie bildet die offen gestaltete Hauptwohnebene im Obergeschoss. Hier vereinen sich Wohnen, Essen und Kochen zu einem lichtdurchfluteten Wohnbereich mit angenehmer Großzügigkeit. Der traditioneller Balkon sowie die geschützte Loggia schaffen zusätzliche Freiräume. Ein modernes Badezimmer sowie 1,5 weitere Zimmer ergänzen diese Ebene.

Die liebevoll angelegten Außenbereiche unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie. Die uneinsehbare Terrasse und das terrassierte Grundstück führen zu einem außergewöhnlichen Freisitz mit spektakulärem Panoramablick auf das umliegende Wetterstein- und Zugspitzmassiv. Ein wirklicher Lieblingsplatz, der Ruhe, Privatsphäre und Alpengefühl auf einzigartige Weise verbindet.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten und bietet zusätzlichen Raum sowie ein weiteres Badezimmer. Praktische Abstellflächen im Dachraum und ein

teilunterkellertes Bereich runden das Platzangebot sinnvoll ab.

Ob als exklusiver Zweitwohnsitz, charmantes Ferienhaus oder wertbeständige Immobilie mit bewährtem Vermietungskonzept - dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen von Partenkirchen. Eine Immobilie für Menschen, die Authentizität, Lebensqualität und die besondere Atmosphäre eines historischen Alpenortes zu schätzen wissen.

**CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## **Plus d'informations**

**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: 26083001 - 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)**