Klais

Gepflegte Doppelhaushälfte: naturnahes Wohnen für die ganze Familie

CODICE OGGETTO: 25083012

PREZZO D'AFFITTO: 1.780 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 127,67 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 882 m^2

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25083012
Superficie netta	ca. 127,67 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	1.780 EUR
Costi aggiuntivi	120 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 32 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.03.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	127.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

La proprietà

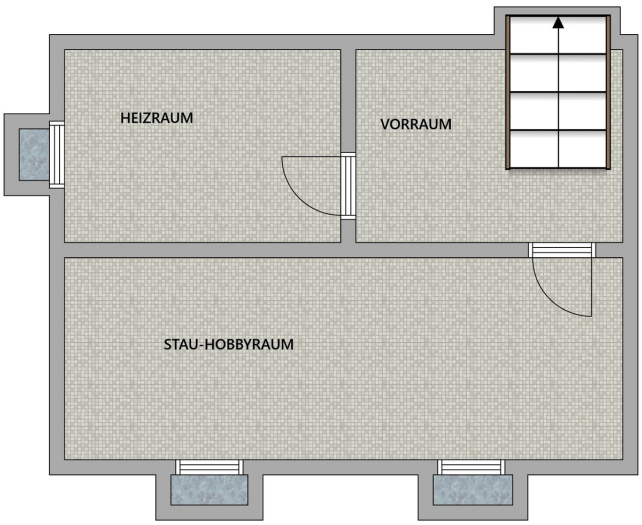
CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

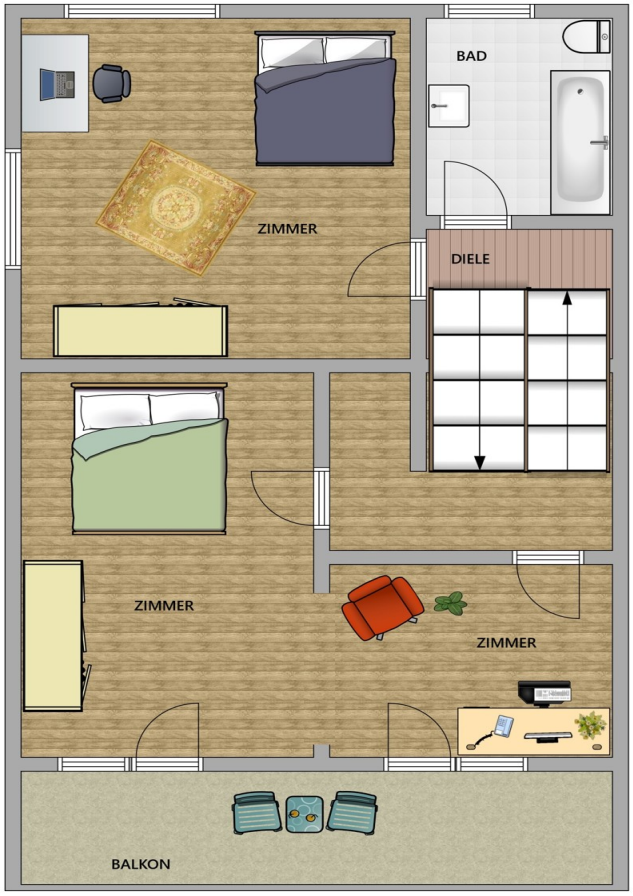
La proprietà

BELLEVUE
Best Property Agents
2025

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

Planimetrie


HEIZRAUM
VORRAUM
STAU-HOBBYRAUM



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

Una prima impressione

Inmitten eines ruhigen, idyllischen Wohngebiets in Klais steht diese attraktive Haushälfte zur Vermietung. Das gepflegte Gebäudeensemble mit zwei separaten Einheiten bildet den südlichen Abschluss einer ruhigen Sackgasse – fernab vom Durchgangsverkehr und direkt angrenzend an ein kleines Wäldchen. Die hier angebotene Haushälfte liegt auf einem großzügigen Grundstücksanteil von ca. 882 m² und bietet viel Raum für Entspannung und Freizeit im Grünen.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage im separaten Garagenhaus – mit zusätzlichem Stauraum im Dachbereich. Über einen kleinen Aufgang gelangt man zum gemeinsamen Haupteingang des Hauses. Der Eingangsbereich ist der einzige gemeinschaftlich genutzte Teil des Gebäudes, die Wohneinheiten sind klar getrennt.

Raumaufteilung – durchdacht und großzügig auf mehreren Ebenen:

Dank der Splitlevel-Bauweise verbindet die Haushälfte verschiedene Ebenen auf harmonische Weise:

Erdgeschoss: Im Mittelpunkt steht der offene Koch- und Essbereich mit einer gut ausgestatteten U-förmigen Einbauküche. Große Fenster sorgen für viel Licht und einen schönen Ausblick ins Grüne. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC.

Halbgeschoss unterhalb des Erdgeschosses: Hier befinden sich ein Vorraum mit Platz für Garderobe und Schuhe, ein beheizter Abstellraum mit Fenster sowie der Heiz- und Technikraum.

Wohnbereich: Über eine kurze Treppe erreicht man das ca. 32 m² große Wohnzimmer mit herrlicher Fensterfront und Bergblick. Ein Kaminofen kann problemlos installiert werden. Von hier aus gelangt man auf eine große, überdachte Terrasse mit viel Privatsphäre.

Schlafbereich: Auf einer weiteren Ebene befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Dachgeschoss: Zwei weitere Räume stehen als Schlafzimmer oder Kinderzimmer zur Verfügung. Aktuell sind sie offen miteinander verbunden und werden als großzügiger

Schlafbereich mit Ankleide genutzt. Beide Räume bieten Zugang zu einem Balkon mit schönem Ausblick.

Highlights:

ca. 882 m² Grundstücksanteil mit großem Garten

großzügige Terrasse und Balkon mit Bergblick

Garage mit zusätzlichem Stauraum

ruhige Sackgassenlage direkt am Wald

ideale Raumaufteilung für Paare oder Familien

naturnahe Umgebung mit hoher Lebensqualität

Diese Haushälfte vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und Naturverbundenheit – ein ideales Zuhause zur Miete für alle, die Ruhe und Lebensqualität suchen.

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 25083012 - 82493 Klais

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Lohmiller

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0
E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com