

Garmisch-Partenkirchen

## Charmantes Kleinod in der historischen Ludwigstraße – zentral & umfassend renoviert

*Codice oggetto: 26083001*



PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 282 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26083001
Superficie netta	ca. 100 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	239.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.07.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



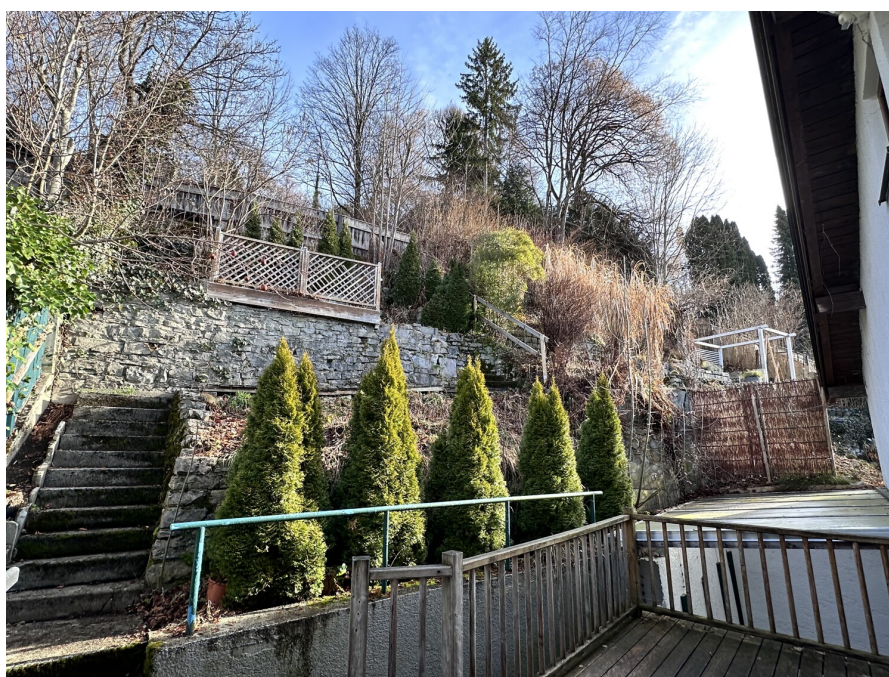
Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## La proprietà



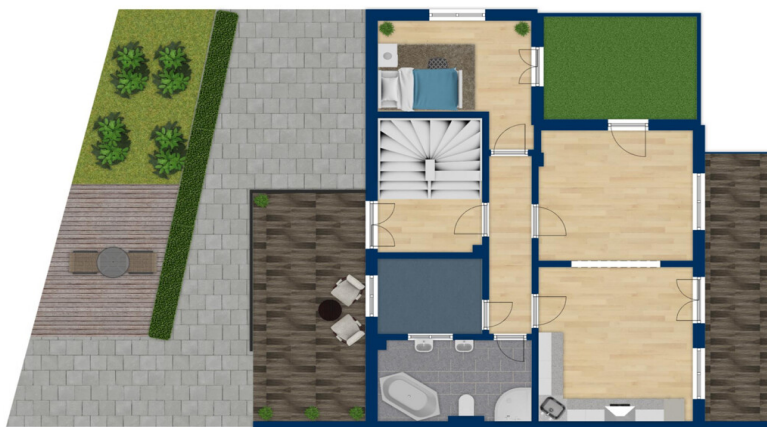
Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

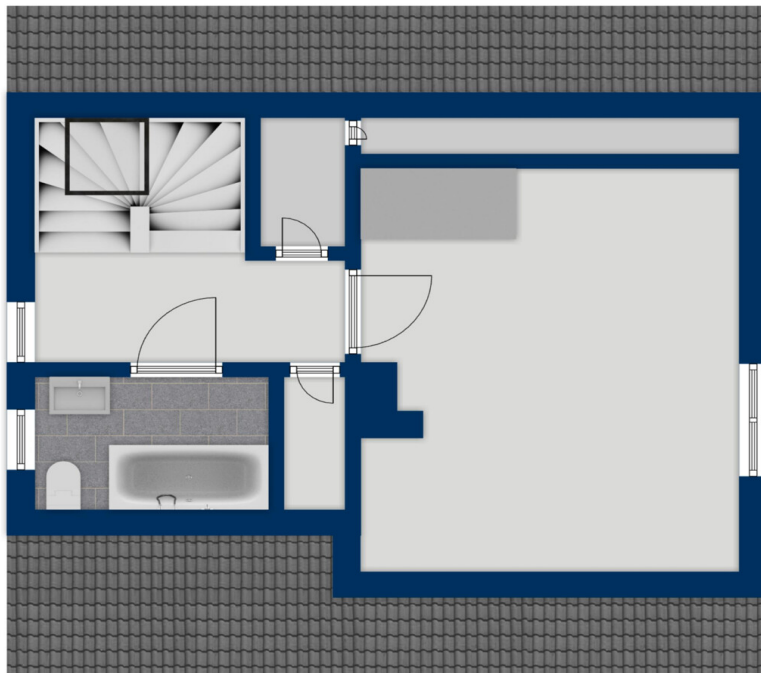
## La proprietà

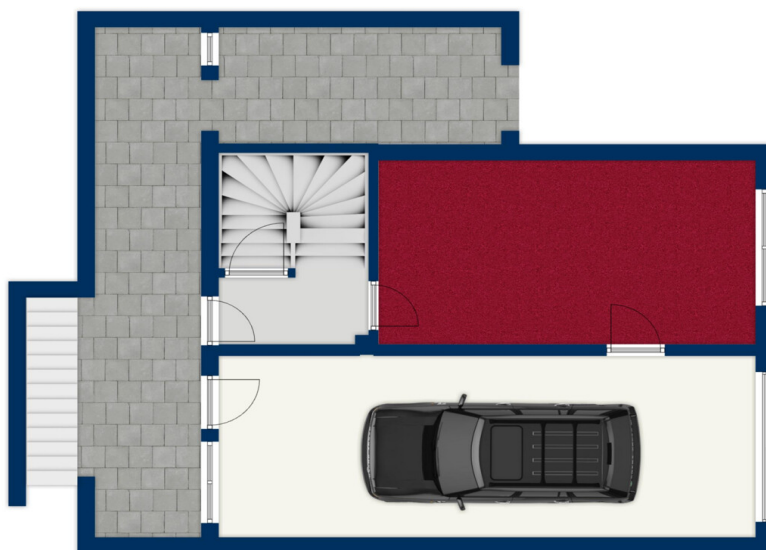


Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Planimetrie







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: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Una prima impressione

Versteckt in zweiter Reihe der geschichtsträchtigen Ludwigstraße in Partenkirchen liegt dieses ganz besondere Anwesen. Es ist ein echtes Kleinod für Liebhaber individueller Wohnkonzepte. Abseits vom Trubel und dennoch mitten im Herzen des historischen Ortskerns entfaltet sich hier ein Wohnensemble mit außergewöhnlichem Flair, das Geschichte, Charme und modernen Wohnkomfort verbindet.

Das Haus wurde Ende der 1950er-Jahre erbaut und ist ein authentisches Stück Partenkirchner Bau- und Wohnkultur. Im Jahr 2014 wurde die Immobilie liebevoll und umfassend renoviert und dabei behutsam in die heutige Zeit überführt. Historischer Charakter und zeitgemäße Ausstattung gehen hier eine harmonische Verbindung ein. Es ist kein Haus von der Stange, sondern ein Zuhause mit Seele.

Zum charakteristischen Ensemble gehören neben dem Wohnhaus eine geräumige Einzelgarage direkt am Haus sowie ein geschützter, überdachter Innenhof, der zugleich als praktischer Abstellplatz für Fahrräder, Roller oder Sportequipment dient und dem Anwesen ein charmantes Hinterhof-Flair verleiht.

Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite im Erdgeschoss. Hier empfängt eine Diele/Garderobe, von der aus ein großzügiges Zimmer, ideal als Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Rückzugsort, erreichbar ist. Über den Treppenaufgang gelangt man in das Obergeschoss, welches den Mittelpunkt des Wohnens bildet.

Auf dieser Hauptwohnebene öffnet sich ein großzügig und offen gestalteter Wohnraum mit den Bereichen Kochen, Essen und Wohnen. Lichtdurchflutet und einladend bietet dieser Bereich Raum für gemeinsames Leben und gesellige Stunden. Von hier aus bestehen Zugänge sowohl zum Südbalkon als auch zur Loggia, die den Wohnraum elegant nach außen erweitern. Das modern renovierte Badezimmer überzeugt mit stilvoller Ausstattung und verfügt über Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken. Ergänzt wird diese Ebene durch ein kleines Zimmer, ideal als Ankleide oder Homeoffice, sowie ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zur Loggia.

Von der Hauptwohnebene erschließen sich auch die liebevoll gestalteten Außenanlagen: Eine gemütliche Terrasse schmiegt sich an den charmant terrassierten Hang. Über wenige Stufen erreicht man eine weitere Ebene des Grundstücks – ein ganz besonderes Highlight dieses Anwesens. Hier befindet sich ein traumhafter Freisitz mit atemberaubendem Rundum-Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Ein Ort der

Ruhe und Inspiration, der schnell zum persönlichen Lieblingsplatz wird.

Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um einen großen, wohnlich gestalteten Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafzimmer oder Rückzugsort. Ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort. Umfangreiche Stauflächen in den Abseiten des Daches bieten praktischen Stauraum und unterstreichen die durchdachte Nutzung des Hauses.

Weitere Abstellmöglichkeiten befinden sich im teilunterkellerten Bereich des Hauses und runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Dieses Anwesen richtet sich an Individualisten, die gewachsenen Bestand, besondere Grundrisse und authentische Atmosphäre zu schätzen wissen. Das Zusammenspiel aus historischer Lage, charmantem Hinterhof-Flair, terrassiertem Grundstück und moderner Wohnqualität macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit - mitten in der Ludwigstraße und doch ganz für sich.

**Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 239.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Codice oggetto: 26083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## 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](mailto:garmisch-partenkirchen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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