

Garmisch-Partenkirchen

Großzügige 2-Zi-ETW mit Garten & 2 Terrassen: attraktive Kapitalanlage – Eigennutzung aktuell ausgeschlossen

Codice oggetto: 26083008



PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,5 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26083008 - 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: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26083008
Superficie netta	ca. 105,5 m ²
Vani	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1976

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 18 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	07.05.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	122.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

La proprietà



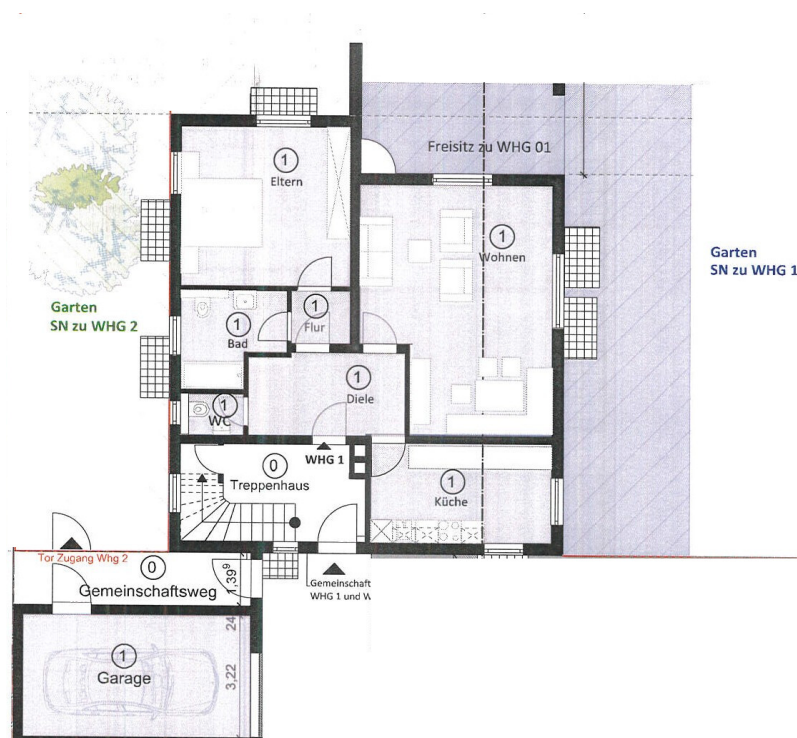
Codice oggetto: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26083008 - 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: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Una prima impressione

Eine besondere Gelegenheit für Kapitalanleger: Wohnung mit Hauscharakter, privatem Garten, großzügigen Terrassen und einem freien Blick auf die alpine Bergwelt.

Das klassisch massiv gebaute Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1976 steht auf einem schön geschnittenen Grundstück von ca. 552 m² und wurde zwischenzeitlich nach WEG in zwei separate Wohneinheiten geteilt. Zum Verkauf steht die großzügige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit außergewöhnlicher Außenfläche und einem beeindruckenden Bergblick.

Über das weitläufige Treppenhaus mit privatem Landhaus Flair gelangt man in die Wohnung. Ihr Grundriss ist durchdacht, großzügig und gut belichtet.

Die Diele empfängt Bewohner und Gäste und erschließt die Räume auf angenehm kurzen Wegen. Die Küche mit alpenländischer Einbauküche bietet einen direkten Zugang zur Terrasse. Ein Gäste-WC sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken ergänzen das Raumangebot. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Ruhe und Privatsphäre.

Besonders schön ist der Wohnbereich mit seinen großen Panoramafenstern: Schon vom Sofa aus öffnet sich der Blick auf die Gipfel des Wettersteins mit der Zugspitze bis zum majestätischen Kramer-Massiv. Von hier aus führt der Weg direkt auf den geschützten, nicht einsehbaren Freisitz mit offenem Kamin: ein ganz besonderer Lieblingsplatz und zugleich ein „Wohnzimmer im Grünen.“

Zwei umlaufende Terrassen und der gepflegte Garten in Sondernutzung erweitern den Wohnraum auf eindrucksvolle Weise. Die Kombination aus viel Grün, Privatsphäre und Bergblick vermittelt ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Eigentumswohnung erinnert.

Zur Wohnung gehören ein eigener Hobbyraum im Untergeschoss sowie eine Einzelgarage. Der Hausgemeinschaft stehen zudem ein Waschraum mit Dusche, Waschbecken und WC zur Verfügung.

Die Wohnung wird aktuell bewohnt (eine 89-jährige Dame) und ist daher nicht kurzfristig zur Eigennutzung verfügbar. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Kapitalanleger bzw. Käufer mit langfristiger Perspektive. Für die Gestaltung des bestehenden Nutzungsverhältnisses sind verschiedene Modelle denkbar, beispielsweise Wohnrecht,

Nießbrauch oder ein Mietverhältnis mit entsprechendem Kündigungsausschluss. Die Eigentümerseite ist für individuelle und faire Lösungen offen.

Weitere Details zur aktuellen Nutzung und den möglichen Vereinbarungen erläutern wir gerne persönlich.

Codice oggetto: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Tutto sulla posizione

Der heilklimatische Kurort Garmisch-Partenkirchen ist weit über nationale Grenzen bekannt: Majestätische Berge, kristallklare Seen, wilde Flussläufe und tiefe Schluchten bieten eine unvergleichliche Kulisse, in die sich der Ort harmonisch schmiegt. Freizeitwert wird hier groß geschrieben: Über das ganze Jahr hinweg bieten unzählige Sport- und Freizeitmöglichkeiten Erholung, Entspannung, Spaß, Unterhaltung bis hin zum ultimativen Nervenkitzel.

Die Immobilie befindet sich in einer guten, ruhigen und sonnigen Mikrolage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants sind auf kurzen, weitgehend ebenen Wegen erreichbar. Gleichzeitig laden nahegelegene Spazier- und Erholungswege dazu ein, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen.

Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: ca. 45 Autobahnminuten liegt das Zentrum von München entfernt; Innsbruck gen Süden trennen ca. 60 Autominuten; bis zum Brenner, welcher den Weg nach Italien ebnet, sind es nur 90km. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) erreicht man in kürzester Zeit den Fernpass. Ebenso gut ist die Erreichbarkeit per Bahn, der Bahnhof ist vor Ort. Die nächsten internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

Codice oggetto: 26083008 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Ulteriori informazioni

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: 26083008 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com