

**Garmisch-Partenkirchen**

# 4 individuelle Wohneinheiten in traditioneller Landhausvilla – Premiumlage mit Bergblick & großem Grundstück

*Número da propriedade: 25083013*



**PREÇO DE COMPRA: 3.850.000 EUR • ÁREA: ca. 500 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 1.750 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Numa vista geral

|                        |  |                             |  |
|------------------------|--|-----------------------------|--|
| Número da propriedade  | 25083013   | Preço de compra             | 3.850.000 EUR  |
| Área                   | ca. 500 m <sup>2</sup>                               | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Quartos                | 15   | Modernização / Reciclagem   | 2007   |
| Casas de banho         | 6  | Tipo de construção          | Sólido   |
| Ano de construção      | 1964   | Área útil                   | ca. 57 m <sup>2</sup>  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                            |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final   |
| Fonte de Energia                  | Óleo                          | Procura final de energia                                 | 84.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 02.08.2035                    | Classificação energética                                 | C                          |
| Aquecimento                       | Petróleo                      | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1964                       |

Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram meramente informativos para o cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Uma primeira impressão

Wer hier ankommt, spürt es sofort: Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Landhaus, sondern ein Zuhause voller Geschichte, Großzügigkeit und Möglichkeiten. Am Ende einer ruhigen Sackgasse, in einem der begehrtesten Wohngebiete von Garmisch-Partenkirchen gelegen, eröffnet sich das Grundstück wie eine eigene kleine Welt – geschützt, sonnig, mit Blick auf das majestätische Wettersteinmassiv.

Das 1964 von dem bekannten Architekten Hanns Ostler entworfene Haus wurde auf einem rund 1.715 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück errichtet. Zwei Umbauten und eine Modernisierung – 1984 und 2007 – haben das Haus behutsam erweitert, ohne den Charakter der Architektur zu verlieren. Heute bietet das Anwesen über 550 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, die sich flexibel in vier eigenständige Wohneinheiten gliedern lassen – ideal für Mehrgenerationen, Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Jede Einheit ist klar abgetrennt, mit separaten Eingängen und eigenständiger Infrastruktur, sodass Privatsphäre und Unabhängigkeit garantiert sind.

Die vier Wohneinheiten gliedern sich in:

Haupteinheit im Erdgeschoss mit eigenem Haupteingang:

Bereits die Ankunft vermittelt Großzügigkeit: Ein elektrisches Rolltor öffnet den Blick auf den weitläufigen Innenhof mit zwei beheizbaren Garagenhäusern für bis zu vier Fahrzeuge. Über den exklusiven Haupteingang gelangt man in die größte Wohneinheit, die sofort durch Raumhöhe, Lichtführung und stilvolle Details beeindruckt.

Die große Wohndiele mit Garderobenbereich und Gäste-WC führt in die Küche im traditionellen Landhausstil mit praktischer Speisekammer. Mittelpunkt ist das

großzügige Wohnzimmer mit Panoramafenstern, geschliffenem Muschelkalkboden, historischer Holzdecke und offenem Kamin. Ein offener Rundbogen verbindet es mit einer über 300 Jahre alten Zirbenstube aus Südtirol – mit kunstvoll gestaltetem Kachelofen, Ornamentdecke und unvergleichlicher Atmosphäre. Große Schiebeelemente aus Glas öffnen den Blick auf die sonnigen Südwest-Terrassen und den weitläufigen Garten.

Der private Schlafbereich umfasst drei Zimmer, ein Ankleidezimmer und ein großzügiges Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer mit eigenem Balkon bietet atemberaubende Ausblicke auf das Wettersteinmassiv und garantiert einen Rückzugsort voller Inspiration.

Der zweite Eingang führt direkt ins zentrale Treppenhaus, von dem alle vier Wohneinheiten begehbar sind.

Einliegerwohnung oder Büro im Gartengeschoss:

Eine 2–3-Zimmer-Wohneinheit mit kleiner Küche, Badezimmer und zwei Duschbädern erweist sich als funktional und praktisch. Die direkte Verbindung zu Terrasse und Garten macht diese Einheit ideal für Gäste, erwachsene Kinder, ein Homeoffice mit Kundenverkehr oder diskrete Vermietung. Die Unabhängigkeit dieser Wohneinheit ist durch eigenen Eingang und private Freiflächen garantiert.

Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss:

Das Obergeschoss beherbergt eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit dunklen Holzdielen, großzügigen Schiebetüren und Kaminofen. Zwei Balkone – einer nach Süden, eine tiefe Loggia nach Osten – schaffen helle, gemütliche Rückzugsorte mit traumhaften Ausblicken. Diese Wohnung ist komplett eigenständig und kann unabhängig genutzt oder vermietet werden.

Modernes Alpenloft im Dachgeschoss:

Das Dach wurde 2007 angehoben und Loft neu gestaltet. Offene Raumgestaltung, spannende Emporen, Balkone an jedem Zimmer, Designerbad mit Dampfdusche und eine elegante Küche mit Kochinsel schaffen ein modernes Wohngefühl in alpinem Ambiente. Schwedenofen, durchgehender Eichendielenboden und offener Sichtgiebel verbinden Behaglichkeit mit Repräsentation. Die Einheit ist vollständig autark und bietet – wie alle anderen – die Möglichkeit der eigenständigen Nutzung

oder Vermietung.

Dieses Haus bietet eine seltene Flexibilität:

- Mehrgenerationenwohnen: Jede Familie lebt für sich, teilt dennoch die Großzügigkeit des Hauses und des traumhaften Grundstücks
- Kombination Wohnen & Arbeiten: Einheiten können Büro, Atelier oder Praxis beherbergen, ohne das private Wohnen zu stören.
- Teilvermietung: Unabhängige Zugänge ermöglichen eine unkomplizierte Vermietung.
- Strategische Aufteilung für Erbe oder Einzelverkauf: Dank klarer Abtrennung und separater Zugänge ist eine Aufteilung nach WEG denkbar – eine außergewöhnliche Option für Erbengemeinschaften oder Investoren.

Dieses Ostlerhaus ist mehr als ein Landhaus: Es ist ein Ort mit Geschichte, Seele und Zukunft. Die Verbindung von traditioneller Architektur, großzügigem Grundstück, freiem Bergblick und vier unabhängigen Wohneinheiten macht es zu einer Immobilie von außergewöhnlicher Qualität – geschaffen für Generationen, für Vielfalt in der Nutzung und für höchste Ansprüche an Privatsphäre und Komfort.

**Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Tudo sobre a localização

Ein Ort der Ruhe und Erholung erwartet die Bewohner auf dem sonnigen Hochplateau über dem bezaubernden Ortsteil Partenkirchen, am Fuße des majestätischen Wanks. Hier erhebt sich ein wunderschönes, gewachsenes Wohngebiet, das sich auf angenehmste Weise vom quirligen Alltag innerorts abhebt. Dennoch sind das Zentrum von Partenkirchen mit seinen zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten lediglich 12 Gehminuten oder 3 Autominuten entfernt. Direkt vor der Haustür locken traumhafte Spazier- und Wanderwege auf den Wank.

Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Das Zentrum von München ist nur ca. 45 Autobahnminuten entfernt, nach Innsbruck im Süden sind es etwa 60 Autominuten, und zum Brenner, der den Weg nach Italien ebnet, sind es nur 90 km. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) gelangt man schnell zum Fernpass. Auch die Erreichbarkeit per Bahn ist sehr gut, da der Bahnhof vor Ort liegt. Die nächsten internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

**Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Outras informações

**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 vorbehalten 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.

**Número da propriedade: 25083013 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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