

Mittenwald

## 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Bergblick - Renoviert, bezugsbereit als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder Kapitalanlage

*Número da propriedade: 26083004*



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

**PREÇO DE COMPRA: 260.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald**

- **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: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Numa vista geral

Número da propriedade	26083004	Preço de compra	260.000 EUR
Área	ca. 60 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Modernização / Reciclagem	2026
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1969	Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	160.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.12.2027	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## O imóvel



Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)8821 - 75 26 650 0

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

Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald

## Plantas dos pisos



Flussplan, nicht maßstablich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gut instand gehaltenen Mehrparteienhauses mit insgesamt 14 Einheiten. Das 1969 errichtete Gebäude wurde laufend gepflegt, umfangreichere Modernisierungen erfolgten zuletzt 2013 mit der Erneuerung der Fenster sowie der Badezimmer.

Die Lage überzeugt durch ihre Alltagstauglichkeit: angenehm nah am Ortskern von Mittenwald, jedoch abseits des touristisch stark frequentierten Zentrums. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt - ideal für Pendler, Feriengäste oder den täglichen Komfort.

Die Wohnung selbst liegt auf der Ostseite des Hauses und profitiert dadurch von angenehmer Morgensonne bis in den Nachmittag. Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei Zimmer, Küche und Bad in einem kompakten, geradlinigen Grundriss. Bereits der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine praktische Garderobe. Das helle Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie WC ausgestattet. Das großzügige Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Die Küche überzeugt mit einem Fenster zum Balkon, perfekt für den ersten Kaffee am Morgen mit Blick ins Freie.

Herzstück der Wohnung ist das schöne, helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen hübschen Ausblick auf die umliegende Bergwelt und die ländliche Idylle Mittenwalds.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktisches Kellerabteil im Untergeschoss.

Die Wohnung präsentiert sich umfassend renoviert und einzugsbereit. Es ist ein attraktives, kompaktes und äußerst vielseitiges Angebot, ideal als praktischer Erstwohnsitz, charmantes Feriendomizil inmitten fantastischer Natur oder als clevere Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus funktionalem Grundriss, gepflegtem Gesamtzustand und der gefragten Lage Mittenwald. Die Eigenschaften wissen sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger langfristig schätzen.

Ein Zuhause für alle, die alpinen Lebensstil, kurze Wege und entspannte Wohnqualität in einer der schönsten Regionen Oberbayerns verbinden möchten.

**Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald**

## Tudo sobre a localização

Mittenwald zählt zu den schönsten Orten der bayerischen Alpen und verbindet auf besondere Weise traditionelle Atmosphäre, alpine Natur und hohe Lebensqualität. Eingebettet zwischen Karwendel- und Wettersteingebirge prägen historische Häuserfassaden, gepflegte Gassen und die beeindruckende Bergkulisse das Ortsbild. Gleichzeitig bietet der Luftkurort eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten sowie sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Lage der Immobilie zeichnet sich besonders durch ihre attraktive Mikrolage aus: nah genug am Zentrum, um alle wichtigen Einrichtungen bequem zu erreichen, ohne sich direkt in der touristisch geprägten Kernzone zu befinden. Bahnhof und Bushaltestellen sind schnell erreichbar und sorgen für eine sehr gute Anbindung innerhalb der Region sowie nach Garmisch-Partenkirchen, Innsbruck und München.

Auch verkehrstechnisch ist Mittenwald hervorragend angebunden. Garmisch-Partenkirchen liegt nur etwa 20 Autominuten entfernt, Innsbruck erreicht man in rund 40 Minuten und München in ca. eineinhalb Stunden. Über Innsbruck und die Brennerautobahn besteht zudem eine komfortable Verbindung nach Südtirol und Norditalien. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht Mittenwald zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort mit hohem Freizeit- und Erholungswert

**Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald**

## **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 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.

**Número da propriedade: 26083004 - 82481 Mittenwald**

## **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)**