

Oberammergau

# Idyllische Doppelhaushälfte mit Panoramablick am Kofel

Objektnummer: 24083007



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 376 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24083007
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	159.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.02.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Pelletheizung		



Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Die Immobilie



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2024

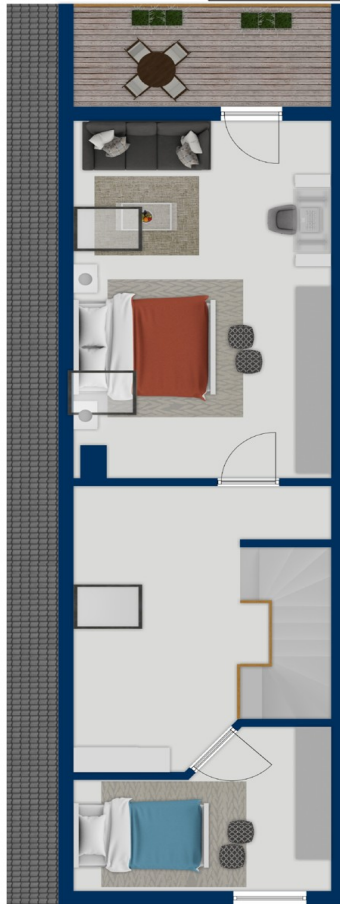
Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

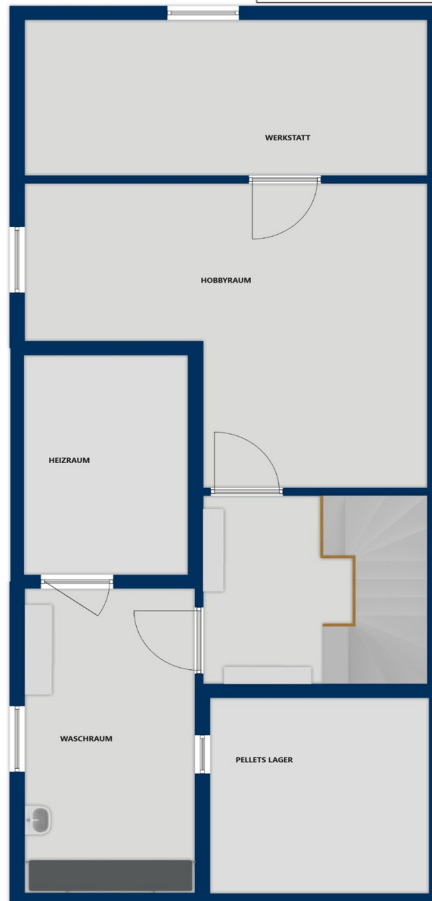
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Ein erster Eindruck

Eingebettet zwischen der idyllischen Ammer und dem lebhaften Ortskern von Oberammergau bietet diese attraktive Doppelhaushälfte eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und urbanem Komfort. Das imposante Wahrzeichen des Ortes, der Kofel, präsentiert sich in vollem Glanz und bietet einen freien, malerischen Ausblick, der die Vorzüge dieses Hauses unterstreicht. Ansprechend ist die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, wobei der Ortskern mit seinen Geschäften und kulturellen Angeboten nur 5 Gehminuten entfernt ist. Das 1985 erbaute Gebäudeensemble besteht aus zwei Doppelhäusern und einem Garagentrakt, es strahlt dank kontinuierlicher Renovierungen eine gepflegte und zeitgemäße Atmosphäre aus. Ihr Auto parken Sie bequem in der zugehörigen Einzelgarage, von der aus ein privater Weg direkt zum Haus führt. Die angebotene Haushälfte profitiert von einer optimalen Süd-Ost-Ausrichtung, die helle und freundliche Wohnräume garantiert. Der schön angelegte Garten mit Gartenhäuschen wird am Abend von der Sonne verwöhnt, was ihn zu einem idealen Ort der Entspannung macht. Schon beim Betreten des Grundstücks fällt der gepflegte Zustand auf, der sich in allen Räumen des Hauses fortsetzt. Der Grundriss ist geschickt durchdacht und bietet Platz für die ganze Familie. Vom Eingangsbereich zweigen eine Garderobe und ein Gäste-WC ab. Weiter im Erdgeschoss befindet sich die einladende Wohnküche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Ein Esstisch bietet hier Raum für gesellige Kochabende und gemeinsame Mahlzeiten. Der angrenzende Wohn-Essbereich wird durch einen formschönen Grundkachelofen optisch unterteilt, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den Garten. Im ersten Stock befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit Zugang zum umlaufenden Balkon. Hier genießen Sie einen fantastischen Blick in die idyllische Natur und auf imposante Berge. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das 2017 modernisierte Badezimmer überzeugt durch zeitgemäßes Design, eine bodentiefe Dusche, WC, Waschbecken und Handtuchrockner. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss eröffnet mit zwei weiteren Zimmern, die von einer wohnlichen Diele abgehen, zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung. Von der Loggia aus genießen Sie erneut einen atemberaubenden freien Blick auf den Kofel und die umliegenden Berge. Praktischer Stauraum findet sich in der Abseite des Dachs, die sich über die gesamte Länge erstreckt. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Wasch- und Heizraum auch das Pelletslager. Ein großzügiger Allzweckraum und eine angrenzende Werkstatt bieten weitere Stauflächen und Platz für verschiedene Hobbys. Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre tolle zentrale Lage, die durchdachte Raumaufteilung und den gepflegten Zustand, der durch kontinuierliche Renovierungsarbeiten sichergestellt wurde. Hier finden Sie ein wahres Zuhause mit



Wohlfühlgarantie für die ganze Familie.

Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Alles zum Standort

Oberammergau liegt idyllisch in den Ammergauer Alpen und gehört zum Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Nahe der Zugspitze und beliebten Ausflugszielen wie Garmisch-Partenkirchen und Schloss Linderhof, bietet der Ort eine attraktive Lage. Weltbekannt sind die Oberammergauer Passionsspiele, die seit 1633 alle zehn Jahre aufgeführt werden. Diese Tradition, entstanden aus einem Gelübde während der Pest, hat Oberammergau international berühmt gemacht. Die Holzschnitzkunst und Lüftmalerei prägen ebenfalls das historische Bild des Ortes. Oberammergau verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinischer Versorgung. Für Familien bietet der Ort mehrere Kindergärten, eine Grundschule, eine Realschule sowie eine Fachschule für Holzbildhauer. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege sowie Wintersportangebote in den umliegenden Bergen runden das Angebot ab. Neben den Passionsspielen bietet Oberammergau ein vielfältiges kulturelles Programm mit Theateraufführungen, Konzerten und traditionellen Veranstaltungen wie dem Christkindlmarkt. Oberammergau ist sowohl mit dem Auto über die B23 und B2 als auch mit der Bahn gut erreichbar. Der internationale Flughafen München ist etwa eineinhalb Stunden entfernt.

Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 159.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24083007 - 82487 Oberammergau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Lohmiller

---

Sonnenbergstraße 3 Garmisch-Partenkirchen  
E-Mail: [garmisch-partenkirchen@von-poll.com](mailto:garmisch-partenkirchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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