

Garmisch-Partenkirchen

# Komfortables Einfamilienhaus in naturnaher Idylle

Objektnummer: 25083003



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

MIETPREIS: 3.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25083003	Mietpreis	3.950 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	100 EUR
Dachform	Satteldach	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Baujahr	2020	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.05.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Die Immobilie



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

2025

Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## 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: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Ein erster Eindruck

Das exklusive Ensemble aus fünf stilvollen Häusern liegt auf einem sonnigen Hochplateau in Partenkirchen. Das 2020 erbaute Einfamilienhaus bietet auf ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil absolute Privatsphäre. Ein umlaufender Garten, uneinsehbare Terrassen und ein beeindruckender Bergblick schaffen eine idyllische Wohlfühloase. Auf ca. 203 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche über drei Etagen vereint das Haus moderne Ausstattung mit alpinem Charme. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss besticht durch große Fenster, einen Kaminofen und eine sonnige Loggia. Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Zimmer und ein luxuriöses Bad mit freistehender Wanne. Das helle Untergeschoss bietet einen Wellnessbereich mit Sauna und Stauraum. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Geothermie, Fußbodenheizung, zentrale Wohnraumlüftung und dreifach verglaste Fenster sorgen für Komfort und niedrige Nebenkosten. Ein Carport mit Wallbox und ein Stellplatz runden das Angebot ab. Ideal als Erstwohnsitz oder Ferienhaus – genießen Sie Ruhe und Natur in den Alpen

Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 24.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 25083003 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## 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)