

Garmisch-Partenkirchen

# Moderne Landhausvilla: Höchster Wohnkomfort in idyllischer Lage

????????? ??????????: 24083012



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

???? ??????: 2.175.000 EUR • ??????????: ca. 235 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 763 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24083012	????? ???????	2.175.000 EUR
????????????	ca. 235 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3		
????? ?????????????	2013		
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	?????????
		?????????????	
		????????????????????????????	ca. 107 m <sup>2</sup>
		??????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????????	15.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	?????????????	
?????????????	16.11.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	A+
???????????		???????????????	
????? ????????????	?????????????	?????????????	
		????? ??????????????	2013
		?????????? ?? ??	
		?????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ????????



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

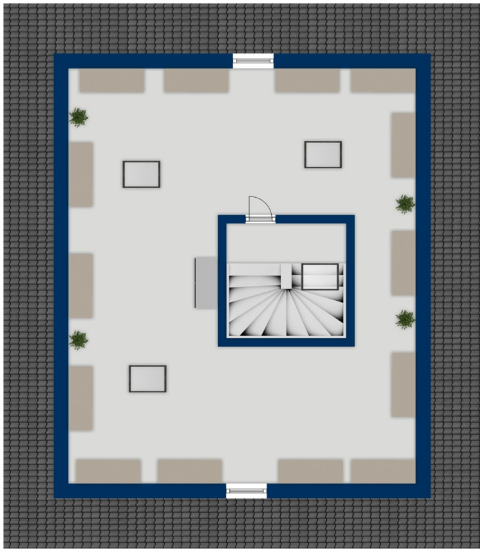
2024

???????? ?????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

??? ?????? ???????????

Diese außergewöhnliche Landhausvilla befindet sich in idyllischer Lage am Ende einer Sackgasse, zurückversetzt und optimal sonnig, ruhig und geschützt gelegen. Die großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet komfortablen Zugang und ausreichend Platz, ergänzt durch weitere Stellplätze direkt vor der Garage. Das rund 763 m<sup>2</sup> große Grundstück ist fachmännisch gestaltet und perfekt gepflegt. Großzügige Süd- und Westterrassen, eine charmante Pergola sowie ein gepflegter Baumbestand, Hecken und Blumenrabatten umrahmen die imposante Villa und verleihen ihr eine malerische Atmosphäre. Erbaut im Jahr 2013, vereint die Villa eine moderne Interpretation des klassischen Landhausstils. Die Fassade besticht durch helle Holzelemente und große Fensterflächen, während die symmetrischen Balkone im Obergeschoss Akzente setzen. Diese klare und großzügige Gestaltung setzt sich im Innenraum fort: hohe Decken im Erd- und Obergeschoss sowie große Fenster- und Türelemente schaffen eine lichtdurchflutete, freundliche Wohnatmosphäre. Im Erdgeschoss verschmelzen die Bereiche Kochen, Essen und Wohnen zu einer harmonischen Einheit. Die elegante Einbauküche mit Kochinsel öffnet sich durch eine doppelflügelige Schiebetür zum Essbereich, sodass die Übergänge fließend gestaltet sind. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu den Terrassen und in den Garten – eine ideale Umgebung für entspanntes Wohnen und stilvolles Beisammensein. Zusätzlich findet sich auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer sowie ein Duschbad. Das Obergeschoss bietet absolute Privatsphäre. Der Hauptschlaftrakt mit Balkon und Ankleide führt direkt in das großzügige Masterbad. Dieses zeitlos elegante Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne, bodentiefer Dusche und weiteren Komfort-Features ausgestattet. Der zweite Trakt im Obergeschoss ist ideal für Arbeiten und Lesen gestaltet, mit einem offenen Übergang zwischen Arbeitszimmer und Bibliothek, die je nach Bedarf unterteilt werden kann. Zwei zusätzliche Zimmer und ein Duschbad ergänzen diese Etage. Im Dachgeschoss erwarten Sie ca. 57 m<sup>2</sup>, die nach Bedarf ausgebaut werden können – die perfekte Grundlage für ein traumhaftes Dachstudio mit Badezimmer und Bergblick. Ein weiteres Highlight ist das wohnlich gestaltete Untergeschoss. Hier lädt der moderne Saunabereich mit Dusche und Ruhebereich zum Entspannen ein, während ein großzügiger Hobbyraum vielseitig nutzbar ist, etwa als Fitness-, Gäste- oder Rückzugsbereich. Ein Hauswirtschaftsraum mit Heizung, Hausanschlüssen und Waschbereich sowie ein praktischer Kellerraum komplettieren das Raumangebot. Dieses Anwesen garantiert modernes, komfortables Wohnen auf höchstem Niveau und verbindet technologische Innovation mit stilvollem Design – eingebettet in die traumhafte Natur der Umgebung.

???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

????????????????? ??? ??????????

- Energetisch moderne Zentralheizung über Luft-Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung
- Zusätzliche Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung, auch im Untergeschoss, Gäste- und Saunabereich
- Weiße 3-fach-verglaste Holzfenster sowie Terrassen- und Balkontüren
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss, manuelle Rollläden im Obergeschoss an Balkontüren, ansonsten Holzfensterläden
- Weiße hochwertige Innentüren, im Erdgeschoss teilweise mit Glasausschnitt
- Doppelflügelige Schiebetür zwischen Küche und Essbereich
- Treppe aus Stahl und Vollholzstufen, durchgehend vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Raumhöhe im Erd- und Obergeschoss: 2,70 m
- Wohn-,Schlafräume, sowie das Gästezimmer im UG sind mit hochwertigem hellen Eichenholz Dielenboden ausgestattet
- Böden in der Küche, den Dielen, den Bädern und der Sauna sind großformatig gefliest
- Satellit-Fernsehanschluss
- Kaminanschluss vorhanden
- Dachgeschoss ausbaubar (ca. 57m<sup>2</sup>)



??????? ???????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

??? ??? ??? ???????????

Die von der Sonne verwöhnte Landhausvilla befindet sich in einem ruhigen und beschaulichen Wohngebiet von Garmisch-Partenkirchen, einer der gefragtesten Regionen Deutschlands. Hier vereinen sich alpine Idylle und moderne Lebensqualität auf harmonische Weise. Die hervorragende Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien: Kindergärten und Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, während zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und einladende Restaurants in unmittelbarer Nähe liegen. Die Umgebung lädt zu herrlichen Spaziergängen und ausgedehnten Wanderungen ein – die malerischen Wege beginnen direkt vor der Haustür. Garmisch-Partenkirchen ist als heilklimatischer Kurort weit über die nationalen Grenzen hinaus bekannt. Majestätische Berge, kristallklare Seen, wilde Flussläufe und tiefe Schluchten bieten eine unvergleichliche Kulisse, in die sich der Ort harmonisch einfügt. Der Freizeitwert in dieser Region ist enorm: Ganzjährig stehen unzählige Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung, die Erholung, Entspannung sowie Spaß und Unterhaltung bieten – bis hin zum ultimativen Nervenkitzel für Abenteuerlustige. Die medizinische Versorgung ist erstklassig; mehrere Kliniken und Fachärzte gewährleisten eine umfassende Gesundheitsversorgung. Das Bildungsangebot reicht von verschiedenen Kindergärten über Grundschulen bis hin zu einer Auswahl an weiterführenden Schulen mit unterschiedlichen Schwerpunkten, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Garmisch-Partenkirchen verfügt zudem über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Das Zentrum von München ist nur etwa 55 Autominuten entfernt, während Innsbruck im Süden ca. 60 Minuten benötigt. Der Brennerpass, der den Weg nach Italien ebnet, ist lediglich 90 km entfernt. Über Ehrwald in Tirol (ca. 20 Autominuten) gelangt man schnell zum Fernpass. Auch die Anreise per Bahn gestaltet sich unkompliziert, da der Bahnhof vor Ort ist. Die nächsten internationalen Flughäfen befinden sich in München und Innsbruck. Insgesamt bietet dieser Standort nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Balance zwischen Naturerlebnis und urbanem Komfort – ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

??????? ???????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 15.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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.

???????? ??????????: 24083012 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)