

Garmisch-Partenkirchen

## Gut geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung mit fantastischem Ausblick

????????? ??????????: 24083006



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

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 72,39 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ?????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

???????? ??????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ??? ??????

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| ???????? ?????????? | 24083006                    |
| ????????????        | ca. 72,39 m²                |
| ?????????????? ???  | 17.07.2024                  |
| ????????            | 2                           |
| ????????            | 2.5                         |
| ????????            | 2                           |
| ???? ?????????????  | 1980                        |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????<br>?????????? |

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 430.000 EUR                                                                            |
| ????????????                   | ???????                                                                                |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 1,785 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????                       | ???????                                                                                |
| ????????????                   |                                                                                        |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 18 m²                                                                              |
| ???????                        | WC ????????????,<br>????????????????<br>?????????, ??????????                          |

???????? ??????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

|                                                     |                       |                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????   | 125.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 11.09.2028            | ??????????<br>??????????????<br>?????????? | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????                |                                            |                |

???????? ?????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ???????



???????? ?????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ???????



???????? ??????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



??????? ???????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ????????



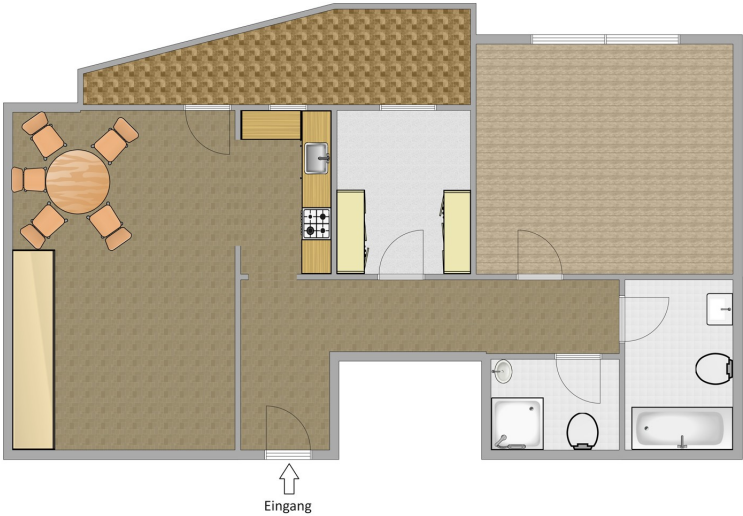
**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

**2024**

???????? ??????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

???????



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

??????? ???????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese top gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung im obersten Stockwerk bietet Ihnen eine atemberaubende Aussicht von der Skisprungschanze bis zur Zugspitze. Die attraktive Wohnanlage besteht aus vier Wohngebäuden, eingebettet in eine weitläufige Grünanlage. Die sonnige und ruhige Lage am Ende einer Sackgasse, zurückversetzt von der Straße, sorgt für ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung. In nur ca. 10 Gehminuten erreicht man das Partenkirchener Zentrum mit zahlreichen Geschäften und Restaurants. Die Wohnung im 2. und zugleich obersten Stockwerk ist komfortabel über einen Aufzug erreichbar. Der Dielenbereich im Eingang bietet Platz für die Garderobe und geht dann in den Flur über. Hier schließen sich die Zimmer an: Das Herzstück bildet der geräumige Wohn-Essraum: Offen gestaltet, aber optisch abgetrennt ist der Küchenbereich. Die Einbauküche ist hochwertig im Landhausstil eingerichtet. Diese Stilelemente werden harmonisch im Wohn-Essbereich in Form von Deckenleisten und Wandregalen aus Echtholz wieder aufgegriffen. Authentische und einladend ist das Ambiente zugleich. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon, der Ihnen einen fantastischen, freien Bergblick von der Skisprungschanze über die Zugspitze, bis hin zum Kramermassiv bietet. Genießen Sie schöne Stunden im Freien! Ein kleines Zimmer bietet sich ideal als Büro oder Gästezimmer an. Das helle, freundliche Schlafzimmer besticht ebenfalls durch einen traumhaften Bergblick. Das Hauptbadezimmer ist mit einer Wanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates WC mit Dusche. Besonders hervorzuheben ist der ca. 18 m<sup>2</sup> große Kellerraum im Untergeschoss, der viel Stauraum, u.a. auch für Sportgeräte, bietet. Ein Wasch- und Trockenraum für die Hausgemeinschaft mit Münzwaschmaschine befindet sich ebenfalls im Untergeschoss. Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage rundet das Angebot ab. Diese kompakte, gut geschnittene und gepflegte Wohnung in ruhiger, sonniger und komfortabler Wohnlage bietet uneingeschränkt angenehmes Wohnen.

??????? ???????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Der heilklimatische Kurort Garmisch-Partenkirchen ist weit über nationale Grenzen bekannt: Majestätische Berge, kristallklare Seen, wilde Flußläufe und tiefe Schluchten bieten eine unvergleichliche Kulisse, in die sich der Ort harmonisch schmiegt. Freizeitwert wird hier groß geschrieben: über das ganze Jahr hinweg bieten unzählige Sport- und Freizeitmöglichkeiten Erholung, Entspannung, Spaß ,Unterhaltung bis hin zum ultimativen Nervenkitzel. Ein abwechslungsreiches kulturelles und kulinarisches Angebot, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedliche Kindergärten und Schulen, sowie eine ausgezeichnete medizinische Versorgung garantieren einen angenehmen Lebensstandard. Ruhig und sonnig am Ende einer Sackgasse gelegen und dennoch nur ca. 10 Gehminuten vom Partenkirchner Zentrum entfernt, zeichnet die komfortable Wohnlage aus. Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: ca. 45 Autobahnminuten liegt das Zentrum von München entfernt, Innsbruck gen Süden trennen ca. 60 Autominuten, bis zum Brenner, welcher den Weg nach Italien ebnet sind es nur 90km. Über Ehrwald in Tirol (ca.20 Autominuten) erreicht man in kürzester Zeit den Fernpass. Ebenso gut ist die Erreichbarkeit per Bahn, der Bahnhof ist vor Ort. Die nächsten internationalen Flughäfen sind München und Innsbruck.

??????? ???????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24083006 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

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

Stefan Lohmiller

---

Sonnenbergstraße 3 Garmisch-Partenkirchen  
E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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