

Garmisch-Partenkirchen

# Architektenhaus mit ELW in exponierter Hanglage

????????? ??????????: 24083010



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

???? ??????: 1.800.000 EUR • ??????????: ca. 213 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ??: 742 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24083010	????? ???????	1.800.000 EUR
????????????	ca. 213 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8	??????????	???????
??????????	3	??????????????	???????
????? ?????????????	1978	????????????????????	ca. 35 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	127.00 kWh/m²a
??????????????	23.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



???????? ??: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ????????



???????? ??: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ????????



???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

?? ?????????



**BELLEVUE**

Best Property  
Agents

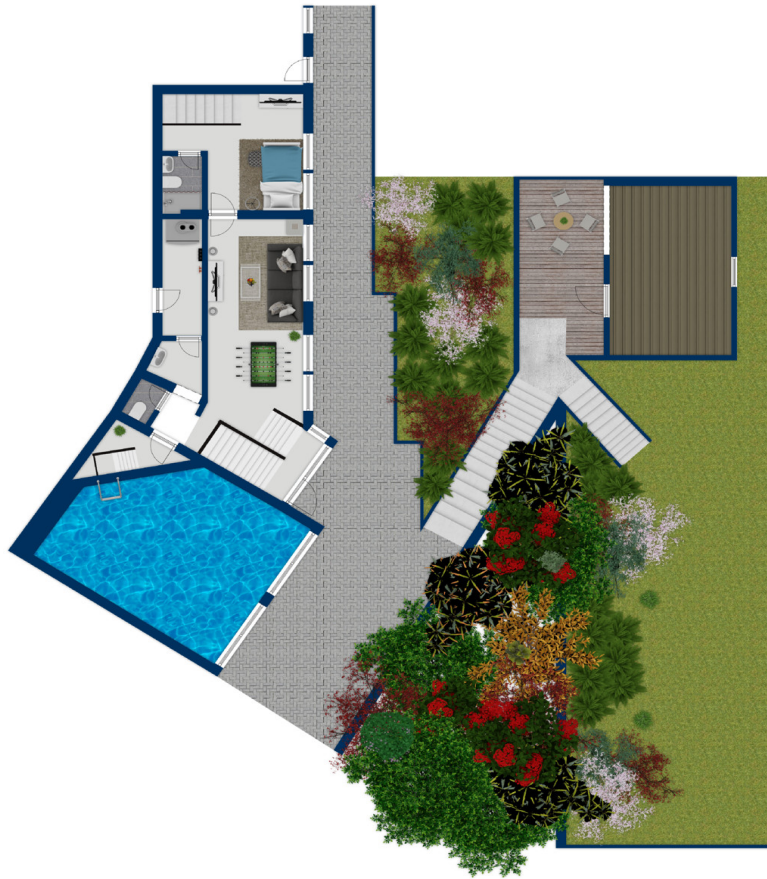
2024

???????? ?????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

??????







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



???????? ??????????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Sind Sie auf der Suche nach einem Zuhause, das Ihnen den perfekten und unverbaubaren Ausblick bietet? Einem einzigartigen Anwesen, das Ihnen unzählige Gestaltungsmöglichkeiten und ein Leben inmitten der Natur bietet? Dieses einmalige Architektenhaus in exponierter Hanglage, nur wenige Gehminuten vom Zentrum Partenkirchens entfernt, verkörpert all das und noch vieles mehr. Das charakteristische Haus, erbaut über drei Etagen in einen steilen Hang, thront auf einem ca. 742 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Nach Süden hin schließt es mit einem fantastisch angelegten Garten und einer ebenen Rasenfläche ab. Das Haus ist in eine Hauptwohnung mit einer Wohn-Nutzfläche von ca. 194,52m<sup>2</sup> und in eine Einliegerwohnung (derzeit vermietet) mit einer Wohn-Nutzfläche von ca. 55,62m<sup>2</sup> aufgeteilt. Diese können je nach Bedarf verbunden oder unabhängig voneinander genutzt werden. Eine Garage gehört zum Haus, allgemeine Stellplätze gibt es davor. Durch die oben liegende Zufahrtsstraße, eine ruhige Anliegerstraße, erschließt sich das Haus von oben nach unten. Im Erdgeschoss dominieren Kochen, Essen und Wohnen als zentrale Themen. Hohe Decken, die Sicht auf die gesamte Dachunterseite und die offene Raumgestaltung sorgen für ein großzügiges Raumgefühl. Einbauten trennen die einzelnen Bereiche optisch, schließen diese aber nicht ab. Die bodentiefe verglaste Südseite lässt Sie Teil der atemberaubenden Berglandschaft werden. Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse mit Außenkamin. Nicht weniger spektakulär sind die Ausblicke aus dem Wohnzimmer. Hier in der kalten Jahreszeit, bei offenem Kaminfeuer in die tiefverschneite Bergwelt blicken, ein Traum! Das Mittelgeschoss wartet, je nach Gestaltungsmöglichkeit, mit 2-3 Schlafzimmern und 1-2 Badezimmern auf. Der Hauptschlafzimmer ist eine abgeschlossene Einheit mit Badezimmer ensuite (Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken sowie separatem WC und Bidet) und Balkon – Traumblick inklusive. Zwei weitere Zimmer mit Balkonzugang lassen sich durch eine leichte Trennwand realisieren. Ein weiteres Badezimmer ist vorbereitet, wurde bis dato aber als Stauraum genutzt. Das Gartengeschoss des Hauses bietet Platz für ein außergewöhnliches Schwimmbad, ein WC sowie den Heiz- und Waschraum und einen großen, vielseitig nutzbaren Raum. Ein weiteres Zimmer mit Bad ensuite kann sowohl der Hauptwohnung als auch der Einliegerwohnung zugeordnet werden. Die Terrassen erstrecken sich über die gesamte Südseite und führen hangabwärts in den tief gelegenen Teil des Gartens. Hier bietet eine große Remise ausreichend Platz für Gartenmöbel und Geräte. Die ebene Rasenfläche wird südlich von einem Bachlauf begrenzt. Von hier aus präsentiert sich das außergewöhnliche Haus am Hang, umrahmt den wunderschön angelegten Garten und von den alten Baumbestand, in seiner ganzen Pracht. Die Einliegerwohnung ist funktional ähnlich wie die Hauptwohnung gestaltet: Kochen, Essen, Wohnen im Erdgeschoss,

Schlafen, Bad und Balkon im Mittelgeschoss sowie eine optionale Nutzung des Gartengeschosses. Die Einliegerwohnung ist vollständig unabhängig und bietet neben der Festvermietung zahlreiche andere Nutzungsmöglichkeiten. Nach individuellen Renovierungsarbeiten ist dieses Anwesen ein absolutes Unikat, das seinen Bewohnern ein Leben in traumhafter Bergkulisse bietet. Ein Ort, der Naturverbundenheit und exklusives Wohnen in perfekter Harmonie vereint.

??????? ???????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Fantastisch ist die sonnenverwöhnte Lage am malerischen Riedhang, umgeben von einer atemberaubenden Bergkulisse. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus Natur und Komfort: Direkt vor der Haustür beginnen fantastische Spazier- und Wanderwege, die zu Erkundungen in die idyllische Landschaft einladen. Das lebendige Zentrum von Partenkirchen mit seinen charmanten Geschäften und ausgezeichneten Restaurants ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Hier genießt man das Beste aus beiden Welten – Naturverbundenheit und städtische Annehmlichkeiten. Garmisch-Partenkirchen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: ca. 50 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.

??????? ???????: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

???????? ??????????: 24083010 - 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)