

Eschenlohe

# Panoramablick pur – Großzügige Wohneinheit als attraktive Alternative zum Einfamilienhaus

**CODICE OGGETTO: 25083002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m<sup>2</sup> • VANI: 8**

**CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25083002
Superficie netta	ca. 209 m <sup>2</sup>
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.04.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## La proprietà

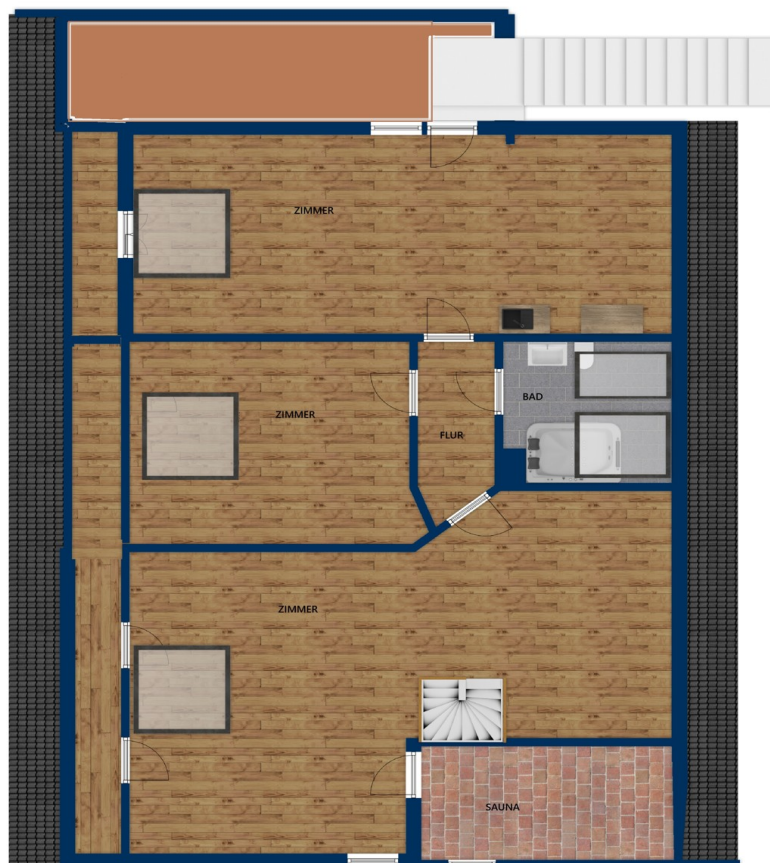




CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe**

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Wohnangebot vereint ländliche Idylle mit exzellenter Anbindung bis nach München. Eingebettet in eine ruhige, sonnige Umgebung eröffnet sich Ihnen ein unverbaubarer Panoramablick auf die imposante oberbayerische Bergwelt bis hin zur Zugspitze. Direkt vor der Haustüre laden malerische Wander- und Radwege zur Erkundung der Natur ein. Die charmante Ortschaft Eschenlohe bietet neben einer hervorragenden Infrastruktur auch Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie erstklassige Restaurants. Die großzügige Wohneinheit erstreckt sich über zwei Etagen. Technisch autark, stellt sie attraktive Alternative zum Einfamilienhaus dar – mit viel Raum, Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> umfasst diese Einheit das Erd- und Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses. Separate Eingänge garantieren maximale Unabhängigkeit. Eine geräumige Einzelgarage, großzügige Terrassenflächen sowie ein kleiner Gartenbereich unterstreichen die hohe Wohnqualität. Dank umfassender Renovierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie in einem modernisierten und äußerst gepflegten Zustand.

**Erdgeschoss – Lichtdurchflutetes Wohnen mit Weitblick** Das schwellenfrei zugängliche Erdgeschoss bietet fünf großzügige Räume, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereiche nutzen lassen. Die stilvolle Wohnküche mit gemütlicher Sitzecke ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Ein modernes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, bodentiefer Dusche und WC wurde 2017 neu gestaltet. Zudem sorgen praktische Hauswirtschafts- und Stauräume für zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight sind die großen Panoramafenster zur Südseite: Wohn-, Ess- und Schlafzimmer werden mit Tageslicht durchflutet und verfügen über direkten Zugang zum umlaufenden Balkon. Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf den Ort und die majestätische Bergkulisse. Im Wohnzimmer sorgt ein stilvoller Grundofen für wohlige Wärme und eine einladende Atmosphäre. Die großzügige Sonnenterrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen, Grillen und Verweilen ein, während der angrenzende Gartenbereich mit Gartenhaus zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten bietet.

**Dachgeschoss – Wellness und flexible Nutzungsmöglichkeiten** Das Dachgeschoss ist sowohl über eine Innentreppe als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei großzügige Räume, ein exklusiver Wellnessbereich mit Sauna sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Whirlpool-Wanne bieten höchsten Wohnkomfort. Ob als zusätzlicher Wohnraum, separate Einheit für eine weitere Generation oder als stilvolles Büro – die flexible Grundrissgestaltung lässt individuelle Wohnkonzepte zu. Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot vereint modernes Wohnen mit beeindruckender Naturkulisse und einem unvergleichlichen Panoramablick. Ob für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus

Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich einzigartige Lebensräume in einer der schönsten Regionen Oberbayerns.

**CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe**

## Tutto sulla posizione

Eschenlohe vereint entspanntes Wohnen inmitten der Natur mit der Möglichkeit, in München zu arbeiten. Dank der hervorragenden Anbindung – weniger als eine Stunde mit Auto oder Bahn in die Landeshauptstadt – ist der Ort ideal für Pendler, die dem Trubel der Großstadt entfliehen möchten. Garmisch-Partenkirchen und Murnau am Staffelsee sind nur wenige Autominuten entfernt. Eingebettet in die imposante Alpenlandschaft bietet Eschenlohe eine hohe Lebensqualität mit idyllischer Ruhe, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und direkter Nähe zu den Seen der Region wie dem Staffelsee und Riegsee. Golfplätze in traumhafter Kulisse, Wanderwege ins Eschenlainetal und das Murnauer Moos sowie Radstrecken durch die Bergwelt machen den Ort besonders attraktiv für Naturliebhaber. Trotz seines dörflichen Charmes ist die Infrastruktur bestens ausgebaut – Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und kulinarische Highlights wie die „Speisemeisterei“ im Hotel Tonihof sorgen für eine hohe Wohnqualität. Hier lässt sich das Beste aus beiden Welten verbinden: ein entspanntes Leben in mitten fantastischer Natur mit einer perfekten Verkehrsanbindung.

**CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

**CODICE OGGETTO: 25083002 - 82438 Eschenlohe**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)