

Garmisch-Partenkirchen

# Erstklassiges Einfamilienhaus am sonnigen Hochplateau von Partenkirchen

Número da propriedade: 24083004



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

PREÇO DE COMPRA: 1.790.000 EUR • ÁREA: ca. 136 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 418 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24083004
Área	ca. 136 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2020
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.790.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Área útil	ca. 77 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	24.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.05.2031		
Aquecimento	Geotérmico		

Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel





Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

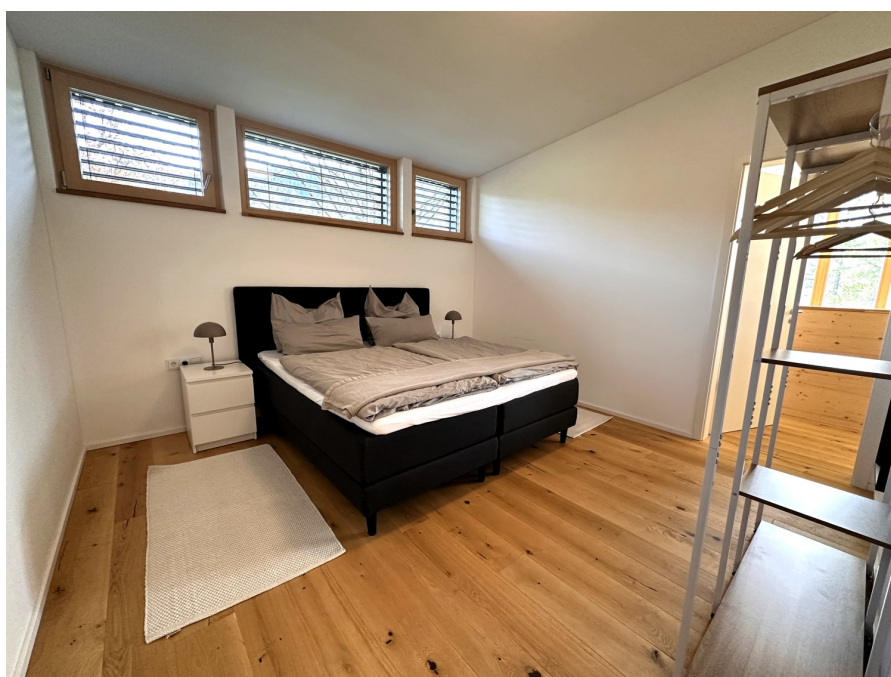
## O imóvel





Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

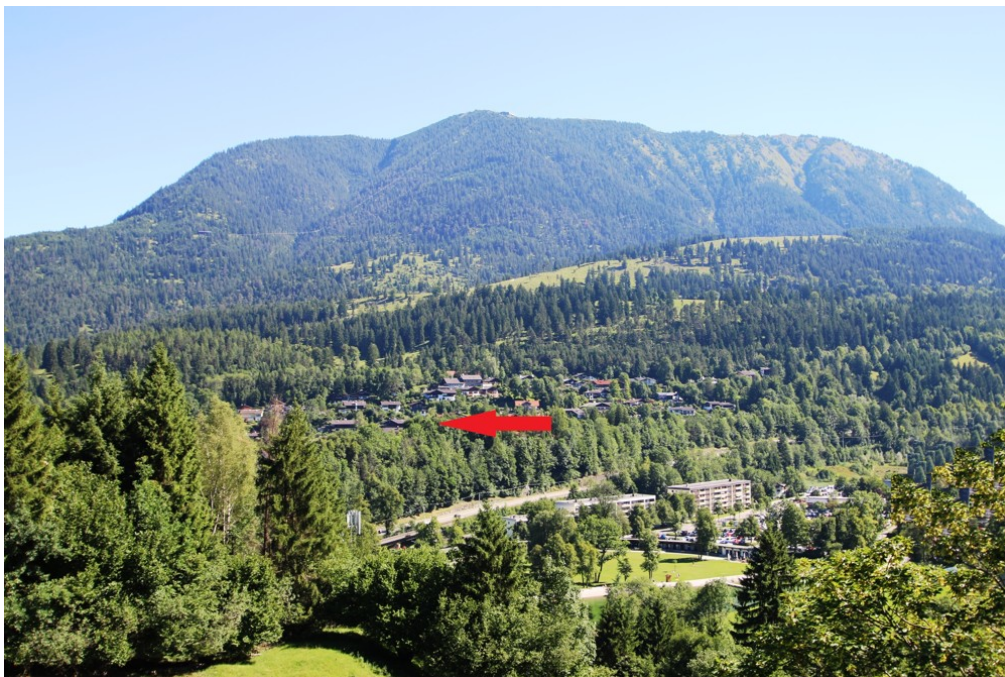
## O imóvel





Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## O imóvel



**BELLEVUE**

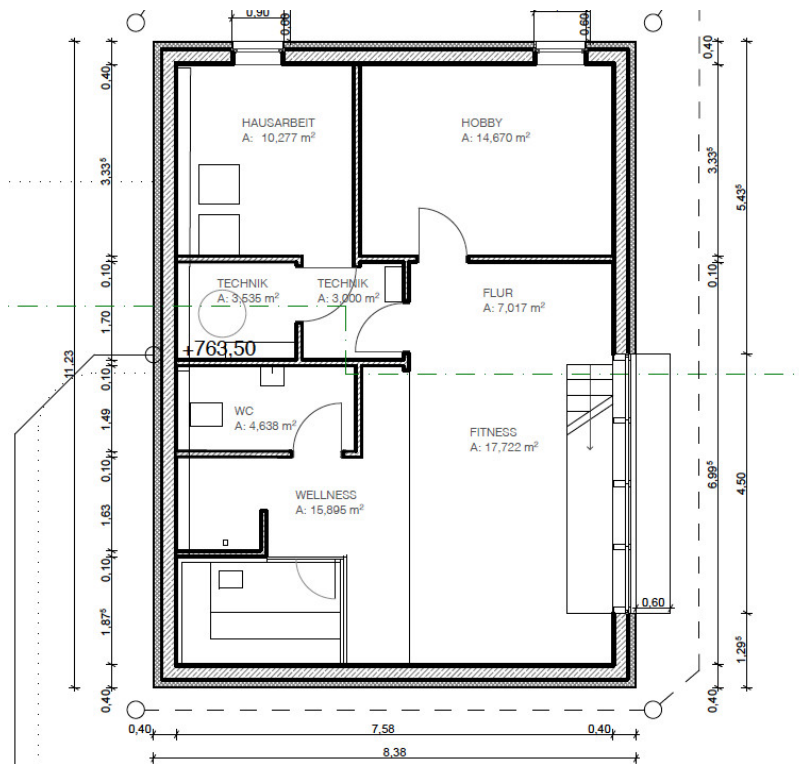
Best Property  
Agents

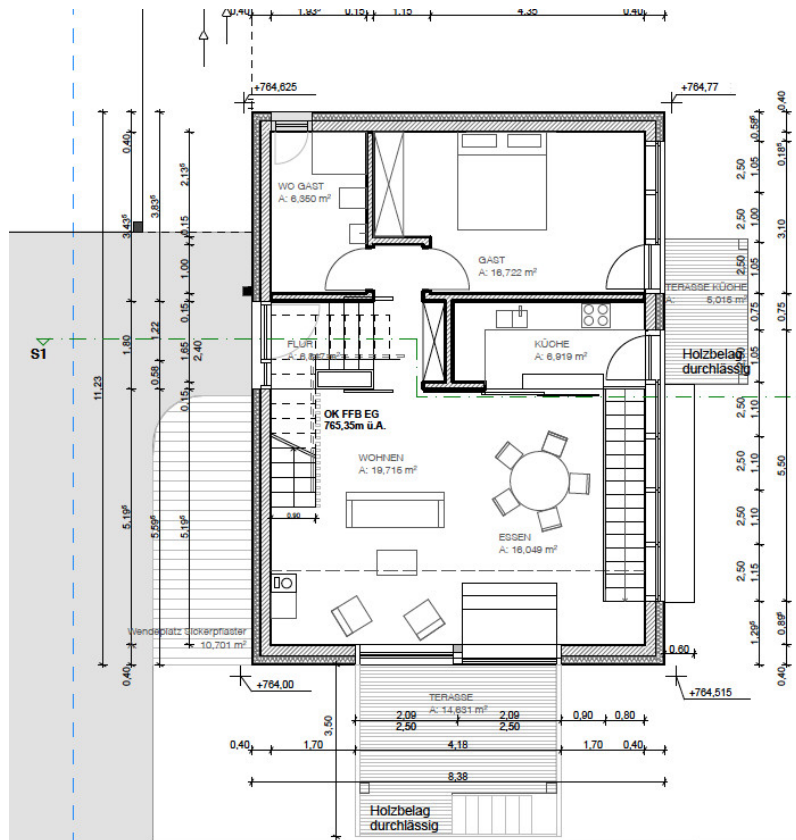
2024

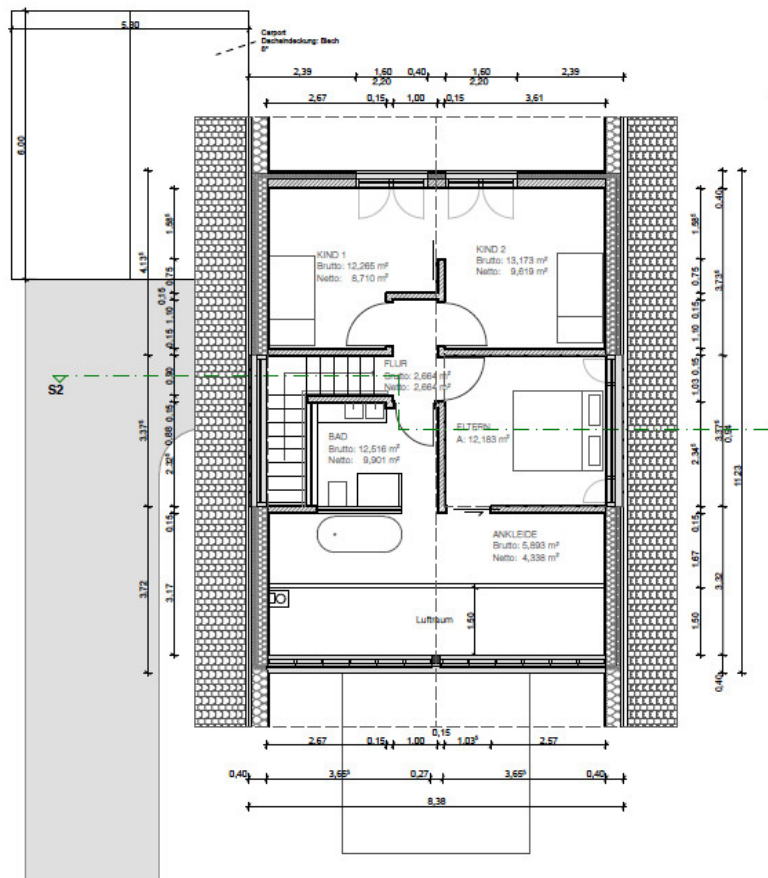


Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Uma primeira impressão

Auf einen sonnigen Hochplateau entstand im Jahr 2020 ein attraktives Gebäudeensemble bestehend aus 5 architektonisch anspruchsvoll gestalteten Häusern, eingebettet in eine gepflegte Anlage. Zum Verkauf steht nun ein klassisches Einfamilienhaus mit einem Grundstücksanteil von etwa 418m<sup>2</sup>. **\*\*\*Einziehen und Wohlfühlen\*\*\*** lautet hier die Devise. Die Fassadengestaltung des Hauses ist ansprechend naturverbunden und formschön, während die Ausstattung modern und innovativ ist. Auf ca. 203m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche, die sich auf 3 Etagen verteilen, lässt es sich herrlich leben. Das Haus wurde voll unterkellert und in hochwertiger Holzrahmenbauweise erstellt, wobei die Verkleidungen mit Thermoholz minimalen Pflegebedarf garantieren. Die Raumaufteilung ist äußerst durchdacht: Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur großzügigen Süd-Loggia sowie zur Ost-Terrasse. Ein gemütlicher Kaminofen, ein Sitzpodest zur Loggia sowie unterschiedliche Höhen und ein offener Sichtgiebel verleihen diesem Raum einen ganz besonderen Charakter. Zusätzlich zum Dielen-Eingangsbereich finden sich auf dieser Ebene noch ein großzügiges Zimmer und ein Duschbad. Im Dachgeschoss sind neben dem Hauptschlafzimmer noch 2 weitere Zimmer untergebracht, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Das moderne Badezimmer, ausgestattet mit Waschbecken, Dusche und WC, begeistert mit einer freistehenden Wanne, platziert in der offenen Galerie vor dem verglasten Sichtgiebel, und wird somit zu einem visuellen Erlebnis. Große Fensterelemente, teilweise stockwerksübergreifend, sorgen für eine hervorragende Wohnraumqualität im Untergeschoss. Hier befindet sich auch der großzügige Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC. Ein weiterer Raum bietet perfekte Staufläche, während Heizung, Haustechnik und Waschbereich ebenfalls im Untergeschoss untergebracht sind. Das Haus ist energetisch und technisch auf Top-Standard: beheizt durch Geothermie mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung im Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, einer zentralen Wohnraumlüftung, einem Kaminofen sowie dreifach verglasten Holz/Alu-Fenstern. Die Vorkehrungen für eine PV-Anlage sind ebenfalls getroffen. Die Nebenkosten sind, bedingt durch diesen technischen Standard, auf einem sehr niedrigen Niveau. Ein Carport und ein Stellplatz direkt vor dem Haus bieten bequeme Parkmöglichkeiten. Die Lage, Ausrichtung und Ausstattung machen dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus gleichermaßen zu einem heimeligen Erstwohnsitz oder einem charmanten Ferienhaus.

**Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Outras informações

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. **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.



Número da propriedade: 24083004 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)