Garmisch-Partenkirchen

# Unikat: Hanghaus mit Traumblick und tollen Gestaltungsmöglichkeiten

***CODE DU BIEN: 24083010***

**PRIX D'ACHAT: 1.595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 208 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 742 m²**

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24083010 |
| Surface habitable | ca. 208 m² |
| Pièces | 8 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1978 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.595.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 35 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 23.07.2034 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 127.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1978 |

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

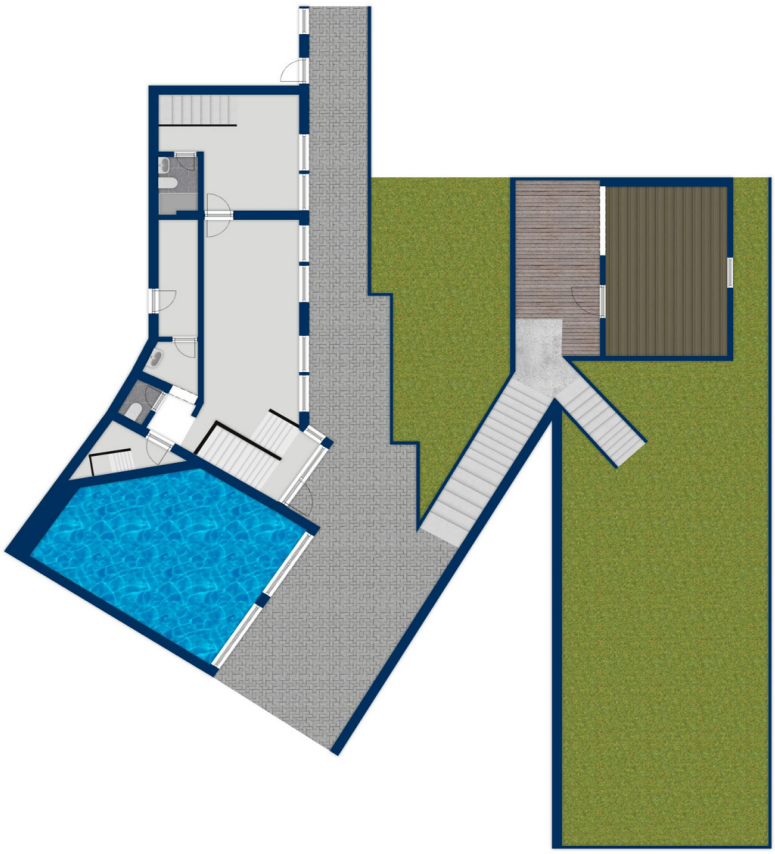
# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Une première impression

Sind Sie auf der Suche nach einem Zuhause, das Ihnen unvergleichliche Ausblicke und grenzenlose Gestaltungsmöglichkeiten bietet? Dieses außergewöhnliche Architektenhaus in exponierter Hanglage, nur wenige Gehminuten vom Zentrum Partenkirchens entfernt, vereint all das und noch mehr. Das charakteristische Anwesen aus drei Ebenen thront auf einem ca. 742 m² großen Grundstück und besticht durch eine beeindruckende Architektur, die sich harmonisch in die Berglandschaft einfügt. Das Haus erfordert altersbedingte Erneuerungsarbeiten – eine ideale Gelegenheit, Ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen und ein persönliches Refugium zu gestalten. Die notwendigen Arbeiten sind im reduzierten Kaufpreis bereits berücksichtigt. Das Anwesen ist in zwei Einheiten unterteilt. Insgesamt stehen ca. 236m² Wohn-Nutzfläche zuzüglich Terrassen und Balkone zur Verfügung. Beide Einheiten können je nach Bedarf unabhängig voneinander genutzt oder miteinander verbunden werden - ein Wohntraum auf drei Etagen. Erdgeschoss: Offenes Wohnen, Kochen und Essen prägen diese Ebene. Hohe Decken, bodentiefe Fenster und die Sicht auf die gesamte Dachkonstruktion schaffen ein großzügiges Raumgefühl. Genießen Sie die atemberaubende Bergkulisse von der Sonnenterrasse mit Außenkamin oder aus dem gemütlichen Wohnzimmer mit offenem Kamin. Mittelgeschoss: Gestalten Sie hier 2–3 Schlafzimmer und 1–2 Badezimmer nach Ihren Wünschen. Das Hauptschlafzimmer mit ensuite-Badezimmer und Balkon bietet einen luxuriösen Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer mit Balkonzugang lassen sich flexibel realisieren. Gartengeschoss: Ein Wellnessbereich mit Schwimmbad, WC, Heiz- und Waschraum sowie ein vielseitig nutzbarer Raum warten auf Ihre Ideen. Die große Terrasse führt in den liebevoll angelegten Garten mit ebener Rasenfläche, die von einem Bachlauf begrenzt wird. Die Einliegerwohnung bietet auf drei Ebenen alles, was für unabhängiges Wohnen nötig ist: Kochen, Essen und Wohnen im Erdgeschoss, Schlafen und Bad im Mittelgeschoss sowie zusätzliche Möglichkeiten im Gartengeschoss. Dieses Architektenhaus vereint naturnahes Wohnen, unverbaubare Ausblicke und ein großzügiges Raumangebot mit einzigartigen Gestaltungsmöglichkeiten. Lassen Sie sich von der besonderen Lage und dem Potenzial dieses Hauses begeistern – ein einmaliges Anwesen, das Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Tout sur l'emplacement

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 zur Erkundungen der idyllischen Landschaft einladen. Das lebendige Zentrum Partenkirchens 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.

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m²*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.

**CODE DU BIEN: 24083010 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Lohmiller

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0
E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com