

Garmisch-Partenkirchen

## Voll möbliertes, top-gepflegtes 2-Zimmer-Apartment mit schönem Bergblick – sofort bezugsfrei

VP azonosító: 25083001



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

VÉTELÁR: 247.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Áttekintés

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| VP azonosító             | 25083001                              |
| Hasznos lakótér          | ca. 45 m²                             |
| EMELET                   | 4                                     |
| Szobák                   | 2                                     |
| Hálósobák                | 1                                     |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                     |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1982                                  |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Mélygarázs,<br>15000 EUR (Bérlés) |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 247.500 EUR                                                                           |
| Lakás                   | Emelet                                                                                |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 30.09.2028     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végső<br>energiafogyasztás                                       | 142.63 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1982                |



VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Az elso benyomás

Die gepflegte, wertig möblierte 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage steht zum sofortigen Einzug bereit. Sie vereint modernes Wohnen mit funktionalem Komfort und eignet sich sowohl für den Selbstbezug als auch für Ferien- oder Festvermietung. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Personenaufzug und überzeugt durch die gute Lage in Partenkirchen. Highlights: •Komplett möbliert •Ost-Süd-Balkon mit schönem Blick auf den Wank •Offener Wohn-Essbereich mit eingebauter Küche •Renoviertes Badezimmer •Personenaufzug für einfachen Zugang •Eigener Tiefgaragenstellplatz Die zentrale Lage ermöglicht schnelle Wege zur Ludwigstraße mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig genießen Sie die ruhige und angenehme Atmosphäre, die die Wohnung bietet. Besonderheiten: Die Wohnung ist kompakt, aber gut durchdacht und nutzt den vorhandenen Raum effizient. Die wertige Ausstattung und die helle, freundliche Atmosphäre machen sie zu einer idealen Wahl für modernes und zentrales Wohnen. Der Ost-Süd-Balkon bietet einen schönen Ausblick und lädt ein, den Tag entspannt zu beginnen. Der zugehörige Kellerraum bietet Staufläche. Zahlreiche Annehmlichkeiten des benachbarten Hotels, wie z.B. Schwimmbad oder Frühstück, sind gegen Gebühr zu nutzen. Weitere Informationen: Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Der Erbbauvertrag läuft bis 2054 und beinhaltet eine Verlängerungsoption. Der Erbbauzins ist vollständig bis zum Ende der Vertragslaufzeit beglichen. Entdecken Sie diese vielseitige Wohnung und profitieren Sie von ihren unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Minden a helyszínr?

Malerische Häuserfassaden, gemütliche Biergärten, beeindruckende Kirchen und traditionelle Geschäfte verleihen Garmisch-Partenkirchen seinen besonderen Charme. Umgeben von majestätischen Bergen, sattgrünen Wiesen und wilden Flussläufen, zeigt sich der Ort von seiner facettenreichen Seite. Die Immobilie befindet sich sehr guter Lage im Ortsteil Partenkirchen: sonnig, mit einem fantastischen Panoramablick und dennoch nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Am Fuße der Zugspitze bietet der bayerische Landkreis eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für jede Altersgruppe. Ganzjährig stehen sportliche Aktivitäten wie Radfahren, Wandern, Klettern, Skaten, Paragliding, Golfen, Segelfliegen, Kajakfahren, Schwimmen oder Stand-Up-Paddling im Mittelpunkt – hier kommt jeder auf seine Kosten. Im Winter verwandelt sich der Ort in einen Wintersport-Hotspot. Rund 60 Kilometer schneesichere, bestens präparierte Pisten sowie urige Hütten erwarten Skifahrer, Snowboarder, Rodler, Schneeschuhwanderer und Bergbegeisterte im Classic-Gebiet und auf der Zugspitze. Langläufer freuen sich zudem über ca. 30 Kilometer gespurte Loipen. Für Entspannung und Wohlbefinden sorgt der heilklimatische Kurort mit einem breiten Angebot an Wellness- und Kurmöglichkeiten – perfekt für Körper, Geist und Seele. Ein abwechslungsreiches kulturelles und kulinarisches Angebot, vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, unterschiedliche Kindergärten und Schulen sowie eine hervorragende medizinische Versorgung garantieren einen angenehmen und sicheren Lebensstandard. Garmisch-Partenkirchen verfügt zudem über eine exzellente Verkehrsanbindung: Die Autobahn bringt Sie in ca. 45 Minuten nach München, in etwa 60 Minuten nach Innsbruck und über den Brenner nach Italien. Der Fernpass ist über Ehrwald in Tirol in ca. 20 Autominuten erreichbar. Auch die Bahnstation vor Ort bietet eine bequeme Anbindung, und die internationalen Flughäfen München und Innsbruck sind schnell zu erreichen.

**VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 142.63 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



VP azonosító: 25083001 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Lohmiller

---

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0

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)