

Garmisch-Partenkirchen

Modernisierte 2-Zi-DG-Wohnung mit Balkon, Hobbyraum & Bergblick

Property ID: 25083015



PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 52,5 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

At a glance

Property ID	25083015
Living Space	ca. 52,5 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1964

Purchase Price	375.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 10 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.08.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	132.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property



Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property



Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property



Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property



Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property



Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property



Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

The property



BELLEVUE

Best Property
Agents

2025

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

A first impression

In einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet von Partenkirchen, zu Füßen des Gudibergs und der Skisprungschanze, liegt dieses solide Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1964 mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Das Gebäude präsentiert sich in klarer, zeittypischer Architektur, eingebettet in eine angenehme Nachbarschaft mit viel Grün. Idyllische Spazierwege beginnen direkt vor der Haustüre, das Zentrum von Partenkirchen ist in nur etwa 15 Gehminuten erreichbar – ruhig wohnen, nah am Geschehen.

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung umfasst den südlichen Teil des Dachgeschosses und überzeugt schon beim Betreten durch ihr offenes, freies Raumgefühl. Trotz kompakter Größe entsteht ein großzügiges, helles Wohnambiente – ein Zuhause, das sofort ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt.

In den Jahren 2014/15 wurde die Wohnung umfassend und sehr geschmackvoll renoviert. Durchgehende Parkettböden, gut positionierte Dachfenster und elegante Einbauten schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Kochen, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über, während geschickt gesetzte Nischen eine angenehme Struktur geben. Die maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten – inklusive Weinkühlschrank – lässt keine Wünsche offen.

Das Wohnzimmer mit seinen gemütlichen Dachschrägen lädt zum Entspannen ein, während das moderne Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und WC durch sein stilvolles Design und die freigelegten Deckenbalken besticht. Im Dielenbereich sorgt ein praktischer Einbauschränk in der Abseite für zusätzlichen Stauraum. Das Schlafzimmer ist hell und freundlich gestaltet und bietet Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon – mit einem wunderschönen Ausblick von der Skisprungschanze über den Hausberg bis hin zum Zugspitzmassiv.

Im Untergeschoss befindet sich ein wohnlich ausgestatteter Hobbyraum mit zwei Fenstern, der vielseitig genutzt werden kann – etwa als Arbeits-, Gäste- oder Kreativraum. Hier steht der Hausgemeinschaft zusätzlich ein Duschbad mit WC zur Verfügung – ideal für Gäste oder nach sportlicher Betätigung. Zur Wohnung gehört ein privates, großzügiges Kellerabteil. Darüber hinaus bietet das Haus gemeinschaftliche Räume wie einen Wasch- und Trockenraum, eine überdachte Fahrradhütte sowie PKW-Stellplätze im Außenbereich.

Die Wohnung befindet sich derzeit in der Ferienvermietung und ist bei Gästen sehr

beliebt. Bestehende Verträge laufen noch bis Mitte Januar, danach steht die Wohnung zur Eigennutzung oder weiteren Vermietung zur Verfügung.

Diese stilvoll sanierte Wohnung bietet eine sonnige und ruhige Wohnlage mit herrlichem Bergblick – ideal als gemütlicher Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

All about the location

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im Ortsteil Partenkirchen, umgeben von einer beeindruckenden Bergkulisse und sonniger Südlage. Zahlreiche Wander- und Spazierwege beginnen direkt vor der Haustür, ebenso sind die Skisprungschanze und das Olympiastadion bequem erreichbar.

Das Ortsbild vereint traditionelle Architektur, geschichtsträchtige Kirchen, Biergärten und kleine Läden, die den unverwechselbaren Charme von Garmisch-Partenkirchen prägen. Der heilklimatische Kurort bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Radfahren, Klettern und Paragliding bis hin zu Golf, Kajak und Stand-up-Paddling.

Im Winter locken rund 60 km präparierte Pisten im Classic-Gebiet und auf der Zugspitze, ergänzt durch urige Hütten und etwa 30 km Loipen. Neben dem sportlichen Angebot sorgen Wellness- und Kurmöglichkeiten für Erholung und Entspannung.

Ein breites kulturelles und kulinarisches Angebot, gute Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und eine exzellente medizinische Versorgung schaffen einen hohen Lebensstandard. Die Verkehrsanbindung ist ideal – München, Innsbruck und Italien sind schnell erreichbar, ebenso der Bahnhof vor Ort.

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 132.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25083015 - 82467 Garmisch-Partenkirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Lohmiller

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0

E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com