

Murnau am Staffelsee

Besondere 3,5-Zi-DG Wohnung: Zentrale Top-Lage, Südbalkon und Hobbyraum

Codice oggetto: 25083014



PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,37 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

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

Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25083014
Superficie netta	ca. 82,37 m ²
Vani	3.5
Bagni	1
Anno di costruzione	1992

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.12.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	151.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

La proprietà



Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

La proprietà



Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

La proprietà



Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

La proprietà



Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

La proprietà



Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

La proprietà



BELLEVUE

Best Property
Agents

2025

Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

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: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Ensemble aus zwei charmanten Landhäusern mit jeweils nur fünf Wohneinheiten. Eingebettet in eine sonnige, ruhige Umgebung und gleichzeitig in fußläufiger Nähe zu allem, was das Leben in Murnau so besonders macht, bietet sie eine einzigartige Kombination aus Rückzug und urbaner Lebensqualität.

Die Lage ist herausragend: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den idyllischen Kurpark, das quirlige Murnauer Zentrum mit seinen Cafés, Restaurants und Boutiquen sowie den Bahnhof – ideal für Pendler oder alle, die ihren Alltag bequem ohne Auto gestalten möchten. Trotz der zentralen Anbindung genießen Sie hier eine ruhige, sonnige Wohnlage mit herrlichem Blick ins Grüne und auf die Berge.

Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Dachfläche und beeindruckt durch Helligkeit, Weite und ein besonderes Wohngefühl. Zahlreiche Dachfenster sowie der verglaste Südgiebel lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dank der hohen Decken, der Panoramaverglasung im Giebel und des durchdachten Schnitts entsteht ein Wohnambiente, das gleichzeitig großzügig und gemütlich wirkt. Ein Kaminanschluss sorgt für zusätzliche Behaglichkeit. Vom Wohnraum aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon – mit idylischem Blick ins Grüne und auf die Alpen – ein perfekter Ort zum Entspannen.

Auch die beiden Schlafzimmer überzeugen durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die Dachschrägen verleihen ihnen besonderen Charme, während die Stellwände ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bieten. Das Badezimmer ist klassisch mit Waschbecken, WC und Badewanne ausgestattet; ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Ergänzt wird der Grundriss durch ein halbes Zimmer, das flexibel nutzbar ist – ideal als Büro, Ankleidezimmer oder kleiner Rückzugsort. So passt sich die Wohnung perfekt an unterschiedliche Lebenssituationen an.

Die abgeschlossene Küche mit moderner Einbauküche erfüllt sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche. Zusätzlichen Stauraum bietet die praktische Dachabseite.

Ein weiteres Highlight ist der Hobbyraum im Untergeschoss. Mit Fenster und Heizung ausgestattet, eignet er sich hervorragend als Atelier, Fitnessraum oder Arbeitsbereich. Im Untergeschoss befindet ebenso noch der Wasch-und Trockenraum für die Hausgemeinschaft. Zum Angebot gehören zudem der obere Stellplatz in der Duplex-Garage.

Diese Dachgeschosswohnung vereint hohen Wohnkomfort, durchdachte Architektur und eine fantastische Lage – ruhig, sonnig und dennoch mitten im Geschehen. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und die Lebensqualität Murnaus in vollen Zügen genießen möchten.

Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Tutto sulla posizione

Die gepflegte Wohnanlage liegt in einem gewachsenen Wohngebiet nur knapp 10 Gehminuten vom Zentrum entfernt– eine Lage, die praktische Vorteile mit einer hohen Lebensqualität verbindet. Die Straße endet in einer Sackgasse, wodurch ein klar strukturierter, ruhiger Wohnbereich entsteht – ideal für Alltag und Familie.

Mit knapp 12.500 Einwohnern ist Murnau ein lebendiger Ort im Herzen des Blauen Landes und dank seiner charmanten, mediterran anmutenden Fußgängerzone ein beliebter Treffpunkt. Diese erreichen Sie fußläufig in rund 8–10 Minuten. Dort erwarten Sie kleine Läden, Cafés, Restaurants und ein ganzjährig attraktives Kulturangebot: Konzerte, Ausstellungen, Museen und Lesungen machen Murnau zu einem kulturellen Zentrum der Region.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie eine sehr gute ärztliche Versorgung inklusive eines modernen Krankenhauses. Damit bietet Murnau ideale Bedingungen für Familien, Berufspendler und alle, die Wohnen und Alltag effizient und angenehm gestalten möchten.

Die Umgebung punktet zudem mit hohem Freizeitwert: Der nahegelegene Staffelsee lädt im Sommer zum Schwimmen, Bootfahren und Verweilen ein. Die Nähe zu den Alpen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Wanderer, Wintersportler und Naturliebhaber – Sommer wie Winter.

Auch die Anbindung an die Metropolregion München ist ideal: Sowohl mit dem Auto als auch per Bahn erreichen Sie München in ca. 55 Minuten (ca. 70 km) und Garmisch-Partenkirchen in ca. 25 Minuten (ca. 35 km).

Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
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.

Codice oggetto: 25083014 - 82418 Murnau am Staffelsee

Partner di contatto

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

Stefan Lohmiller

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com