

# Exposé

## Einfamilienhaus in Altenau

### Einfamilienlandhaus im Landkreis Garmisch-Pa.



Objekt-Nr. OM-389221

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Claus Hornig

82442 Altenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	760,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen, wie die Natur es gedacht hat.

Dieses Haus ist mehr als Architektur – es ist ein Stück Natur.

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer zu erwerben - jetzt Kontakt aufnehmen und ausführliches Exposé anfordern!

Die Vollholzbauweise sorgt für ein unvergleichliches Raumklima:

Angenehme Luftfeuchtigkeit

Natürliche Wärmedämmung

Wohngesundheit, die man spürt

Räume, die Ruhe ausstrahlen – durch warme Holzoberflächen, lichtdurchflutete Fensterfronten und klare Linien. Ein Ort, an dem Sie Kraft tanken, kreativ sein und das Leben genießen können.

Wer Wert auf Nachhaltigkeit, Ästhetik und Lebensqualität legt, findet hier sein Zuhause – mitten im Naturpark Ammergauer Alpen.

## Ausstattung

Massivholzbauweise; Fußbodenheizung; Zentralstaubsauger; Cotto- und Eichenparketboden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Gerne senden wir Ihnen ein Exposé zu. Kontaktieren Sie uns hierzu unter Angabe Ihres vollen Namen und Ihrer Anschrift. Bitte nur ernstgemeinte Anfragen!

## Lage

Willkommen in Altenau, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Saulgrub, eingebettet im Naturpark Ammergauer Alpen. Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Ursprünglichkeit des Voralpenlandes und die Nähe zu attraktiven Orten wie Murnau und Garmisch-Partenkirchen.

Naturnah & ruhig:

Die Immobilie liegt in einer charmanten, gewachsenen Wohngegend, umgeben von Wiesen, sanften Hügeln und mit direktem Blick auf das beeindruckende Ammergebirge. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und eine freundliche Nachbarschaft – perfekt für alle, die Wert auf Ruhe, Sicherheit und Naturverbundenheit legen.

Freizeit & Lebensqualität:

Vor Ihrer Haustür warten unzählige Möglichkeiten:

- ✓ Wanderungen und Bergtouren ins Ammergebirge
- ✓ Rad- und Langlaufstrecken für Sportbegeisterte
- ✓ Kulturelle Highlights wie Kloster Ettal oder die Königsschlösser in kurzer Distanz

Die nahegelegenen Seen – Staffelsee, Forggensee und viele mehr – bieten Badevergnügen und Erholung pur.

Optimale Anbindung:

Garmisch-Partenkirchen: ca. 25 km

Murnau am Staffelsee: ca. 18 km

München: ca. 80 km (gut erreichbar über die A95)

Warum diese Lage besonders ist:

Altenau steht für Lebensqualität in den Alpen – ob als Hauptwohnsitz für Familien, als Rückzugsort für Kreative oder als Feriendomizil. Hier finden Sie Ruhe und Natur, ohne auf Komfort und Infrastruktur zu verzichten.

Bahnhof und Bushaltestelle nur 300m entfernt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

