

# Exposé

## Landhaus in Garmisch-Partenkirchen

### Denkmalgeschütztes Baroninnen-Landhaus mit Parkareal & hoher Baurechtsreserve



Objekt-Nr. OM-425525

#### Landhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:  
Manfred Faetsch

Mittenwalderstraße 53  
82467 Garmisch-Partenkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	926,00 m²	Schlafzimmer	7
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	225,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Anwesen mit Geschichte, Charakter und Zukunftspotenzial

Dieses außergewöhnliche Landhaus vereint aristokratische Tradition, architektonische Substanz und seltene Entwicklungsmöglichkeiten.

Das denkmalgeschützte Anwesen befindet sich auf einem großzügigen Grundstück und kann um 660 qm mit hohme Baurecht erweitert werden.

Aber auch das Denkmal allein bietet neben repräsentativem Bestand ein außergewöhnlich hohes, zusätzliches Baurecht — eine seltene Kombination aus kulturellem Wert und wirtschaftlicher Perspektive.

Das Objekt eignet sich unter anderem für:

privaten Landsitz

Familiensitz mit Nebengebäuden

Stiftungssitz

Unternehmensrepräsentanz

Ärzte- oder Kanzleisitz

Kulturresidenz

hochwertige Projektentwicklung

Mehrgenerationenwohnen

Villen- oder Landhaus-Ensemble

exklusive Wohnresidenzen

Seniorenresidenz / Stiftungsnutzung

Kultur- oder Veranstaltungsort

hochwertige Projektentwicklung

Die Kombination aus Bestandsdenkmal und zusätzlichem Baupotenzial eröffnet vielfältige Nutzungs- und Renditemodelle.

## Ausstattung

Besonderheiten der Immobilie: Das historische Landhaus stammt aus repräsentativer Epoche und wurde als Landsitz einer Baronin genutzt.

Es besticht durch:

- originale architektonische Details
- historische Fassadenstruktur
- großzügige Raumhöhen
- repräsentative Aufteilung mit Chauffeurswohnung
- klassische Grundrissstrukturen
- stilprägende Bauelemente
- gewachsene Substanz mit Restaurierungspotenzial

- alles funktionell und steht zum sofortigen Einzug bereit.

Der Denkmalschutz sichert den architektonischen Charakter und erhöht zugleich die langfristige Wertstabilität.

Baurecht - Entwicklungspotenzial: Besonders hervorzuheben ist das überdurchschnittlich hohe Baurecht auf dem Grundstück. Je nach Konzept sind möglich: zusätzliche Wohnbebauung

Villen- oder Landhaus-Ensemble exklusive Wohnresidenzen Seniorenresidenz / Stiftungsnutzung Kultur- oder Veranstaltungsort hochwertige Projektentwicklung Die Kombination aus Bestandsdenkmal und zusätzlichem Baupotenzial eröffnet vielfältige Nutzungs- und Renditemodelle.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Der Denkmalstatus bietet nicht nur Prestige, sondern auch erhebliche wirtschaftliche Vorteile:

steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Sanierungskosten

erhöhte Förderfähigkeit

Zugang zu speziellen Förderprogrammen

langfristiger Substanzschutz

hohe Marktattraktivität

Wertbeständigkeit durch Einzigartigkeit

kein beliebig reproduzierbares Objekt

positives Image für repräsentative Nutzung

Ideal für Eigennutzer, Investoren oder institutionelle Träger.

Plan für Denkmalerweiterung und genehmigter Bauplan zum sofortigen Baubeginn auf dem zusätzlich zum Erwerb stehenden 660qm vorhanden

## **Lage**

Garmisch-Partenkirchen ist Deutschlands bekanntester Alpenort und ein Mekka für Bergliebhaber.

Zwei Seelen: Garmisch ist modern und urban, Partenkirchen urig mit historischen Lüftmalereien in der Ludwigstraße.

Sport-Legende: Bekannt durch die Olympia-Schanze, das Neujahrsspringen und die berühmte Kandahar-Abfahrt.

Natur-Highlights: Das Tor zur Zugspitze (Deutschlands höchster Berg) und Standort der spektakulären Partnachklamm.

Vibe: Eine Mischung aus internationalem Tourismus und tiefer bayerischer Tradition direkt an der Grenze zu Österreich.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Neujahrsskispringen Olympiasch



Fensterrahmung



# Exposé - Galerie



Ansicht SüdWest



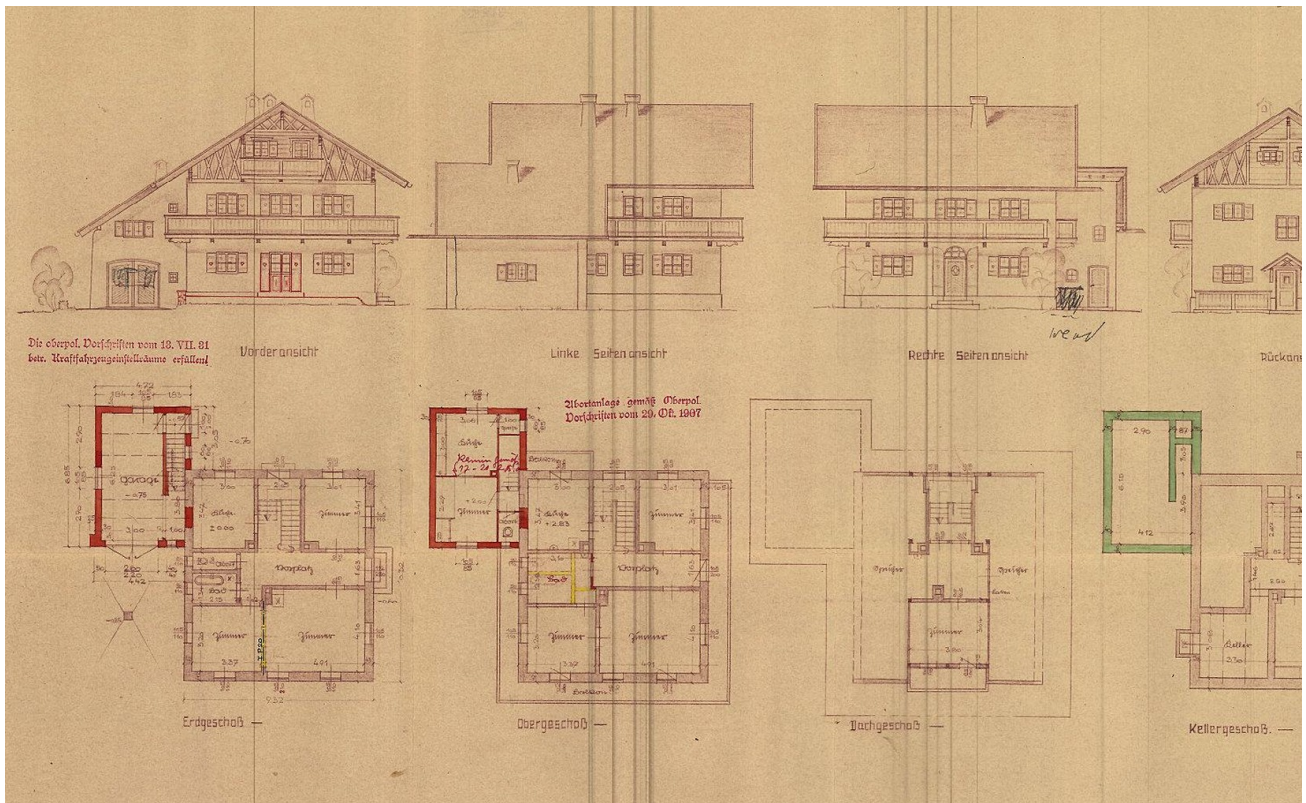
Aussicht Süd Alpspitze Schanze



# Exposé - Galerie



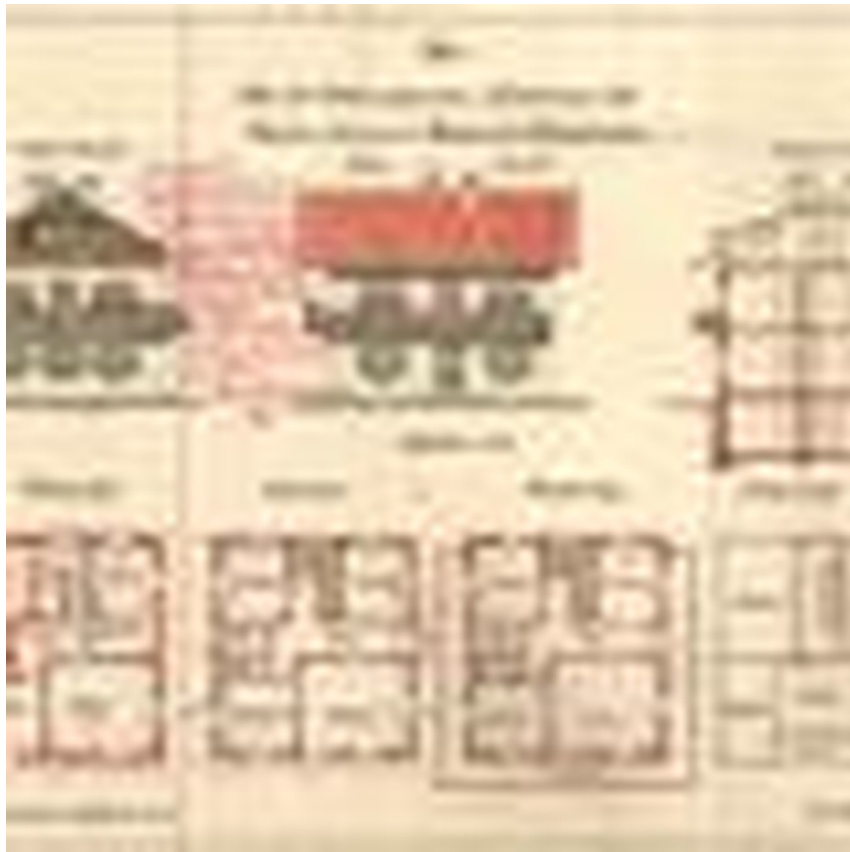
Aussicht SüdWest Alpspitze Zug



Plan aus 1939



# Exposé - Galerie



Original aus 1912



Winteransicht



# Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Winteraussicht



# Exposé - Galerie



Aussicht NordWest Kramer



Werbstansicht