

Exposé

Wohnung in Garmisch-Partenkirchen

Renoviertes Doppelhaus mit Garten, 140 qm Nutzfläche und Ausbaupotenzial in Bestlage von Garmisch



Objekt-Nr. OM-464507

Wohnung

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Sarx

82467 Garmisch-Partenkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	244,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	345 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Doppelhaus mit ca. 104 qm Wohnfläche zzgl. ca. 140 qm Nutzfläche liegt im begehrten Ortsteil Garmisch in ruhiger und attraktiver Wohnlage. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche verfügt das Haus über ein großes Schlafzimmer, ein Büro oder Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie zwei separaten WCs. Zusätzlich stehen ca. 44 qm Nutzfläche im Keller zur Verfügung, davon ist ein Raum von 20 qm als Hobbyraum ausgebaut. Der Dachboden hat 50 qm Grundfläche und wird aktuell als Speicher genutzt, könnte aber auch zum Wohnraum umgebaut werden (Genehmigung liegt vor). Ein kleiner Garten mit Sondernutzungsrecht lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Das ursprünglich 1969 errichtete Haus wurde im Jahr 2025 umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Fenster erneuert sowie ein Großteil der Wasser- und Elektroleitungen sowie der Heizkörper ausgetauscht. Das Badezimmer und die WCs präsentieren sich heute in einem modernen, geschmackvollen Design. Hochwertige Holzdielen im Erdgeschoss sowie im Flur des Obergeschosses sorgen für eine warme Wohnatmosphäre, die durch die neue, elegante Eichentreppe ins Obergeschoss stilvoll ergänzt wird.

Die neue, von einem Schreiner gestaltete Einbauküche, die für 20.000 € übernommen werden kann, fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Hauses. Die gehobene Innenausstattung und die durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen bieten viel Raum für individuelles Wohnen und Entfalten.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung; ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

Eine Einzelgarage, die mit 20.000€ veranschlagt wird, rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Doppelhaushälfte gehört zu einer WEG aus vier Parteien. Die Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 55.000€ EUR.

Ausstattung

Eichenparkett, Kaminofen, Einbauküche, Fußbodenheizung im Badezimmer, elektrische Rollläden

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Provisionsfreier Verkauf von privat

Lage

Das Haus liegt absolut ruhig in einem Wohngebiet im Stadtteil Garmisch. Die Fußgängerzone ist fußläufig in 10 min zu erreichen. Der Lift am Hausberg ist ebenfalls nur 600m entfernt. Der Bahnhof ist zu Fuß in ca. 15 min zu erreichen.

Garmisch-Partenkirchen, Olympiaort und Wintersport-Metropole, Tagungszentrum und

Ausflugsziel, überragt vom Wettersteingebirge mit Deutschlands höchstem Berg, der Zugspitze (2.962 m) und dem Wahrzeichen des Ortes, der Alpsee (2.628 m), lebhaft und modern, aber auch mit Zentren der Ruhe - dies alles und mehr ist Garmisch-Partenkirchen. Ein Ort mit einem vielseitigen Kultur-, Unterhaltungs- und Sportprogramm. Garmisch-Partenkirchen erreichen Sie über die Autobahn A95 (München - Garmisch-Partenkirchen) in ca. 1 Stunde.

Infrastruktur:

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

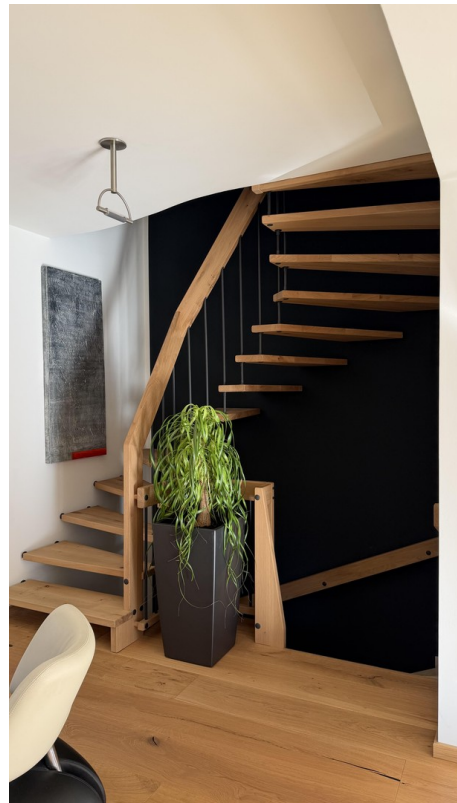
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

