

Exposé

Erdgeschosswohnung in Garmisch-Partenkirchen Neuwertige, Exklusive 2 Zimmer-Terrassenwohnung (104 m²)- Provisionsfrei von Privat



Objekt-Nr. OM-466351

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **869.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Grulke

82467 Garmisch-Partenkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,02 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere?

Einzigartiger Wohnraum in Bestlage von Garmisch-Partenkirchen - schöne, große EG-/Terrassenwohnung (104 m²) - mit unglaublichem Alpenblick, Privatgarten - PROVISIONSFREI - von privat!

Willkommen in Ihrem neuen Refugium. Diese neuwertige Terrassenwohnung (EG & UG) vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein unvergleichliches Alpenpanorama zu einem Wohngefühl der Extraklasse. Auf großzügig, durchdachten Flächen bietet die besondere Wohneinheit höchste Privatsphäre, Komfort und Lifestyle - ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Design, Qualität und Naturblick legen.

Die großzügige Wohnfläche mit 104 m² auf zwei Etagen (EG & UG) vereint modernes Design, elegante, zeitlose Architektur sowie einen spektakulären Panoramablick auf die Alpenkette - Kreuzeck, Alpspitze und Waxenstein.

Der private nach Süden ausgerichtete Garten bietet Ihnen absolute Ruhe und Erholung. Eine neue Wohlfühl-Sauna (für vier Personen) lädt zum Entspannen nach einem Skitag oder Wandertouren ein.

Die exklusive Wohneinheit bietet:

- Absolute Privatsphäre - Haus-im-Haus-Konzept
- Sonnige Terrasse und ein Garten mit Weitblick
- Die Wohnung hat jeweils ein Eingang im Erdgeschoss sowie im Souterrain/Hobbyraum - ideal für Wohnen & Arbeiten; Nutzung als Ferienwohnung möglich!
- Zwei Bäder (Fliesen 120 x 60 cm)
- Offener Küchen-/Wohnraum (ca. 47 m²)
- Zwei vielseitige, lichtdurchflutete Hobbyräume im UG - aktuell Büro & Sauna/Fitnessraum
- 1 Extrabreiter Stellplatz in der Tiefgarage - beheizte Einfahrrampe
- Allg. Skikeller - je Wohneinheit ein, abschließbarer Skispind
- Hochwertige Ausstattung - Parkett, Fliesen, Bäder, digitale Steuerung der Fußbodenheizung etc.
- Energieeffizienz: A+ / Umweltwärme + Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Hinweis:

Dieses Angebot richtet sich an Privatinteressenten, die Wert auf Exklusivität, Ruhe und besondere Qualität legen.

Wohnung № 5 mit 104,02 m² => 869.000 €

inkl. 1 TG-Stellplatz

Hinweis:

Die absolute, tatsächliche Wohnfläche in Wohnung № 5 beträgt sogar 140,91 m²

=> aufgrund der Hobbyräume und Büroflächen im UG beträgt die anrechenbare Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung => 104,02 m²

Der Grundriss ist beigefügt.

Direkter Kontakt und schnelle Rückmeldung garantiert - Besichtigung nach individueller Terminvereinbarung.

Ausstattung

Highlights

- Exklusive neuwertige Wohnung mit privatem Garten
- für individuelles Wohnen und höchste Wohnqualität
- Absolute Privatsphäre - Haus-im-Haus-Konzept
 - Zweiraum-Wohnung № 5 Erdgeschoss (ca. 67 m²) mit tageshellen Hobbyräumen im Untergeschoss (ca. 37 m²) => Gesamt 104,02 m²
 - Wohnung mit: 1 Eingang im Erdgeschoss - 1 Eingang im Souterrain!
 - innenliegende Vollholztreppe in Schreinerqualität
 - Wohnzimmer/Küche/Essen mit 47 m² – mit Terrassen/Gartenzugang
 - Bodentiefe, großzügigen Glasfronten (3-fach-Verglasung)
 - Elektrisch, bedienbare Außenjalousien
 - Dreischicht - Echtholzparkett
 - neuw. individuell eingepasste Luxus-Sauna in Wohnung № 5
 - Zur Wohnung № 5 gehören zwei hochwertige Bäder mit Rain-Shower-Duschen - alle mit Infrarot- Wandheizung - Großfliesen 120 x 60 cm
 - Skikeller - mit eigenem Spind für 3 - 4 Paar Ski/Snowboards
 - Türkommunikation mit Videosprechanlage je Wohnung
 - 1 Tiefgaragenplatz
 - Beheizte Rampe der Tiefgaragenabfahrt
 - Klimaschonende Wärmepumpenheizung
 - Dezentrale Lüftungsanlage
 - Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraum-Thermostaten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohneinheit kann individuell gestaltet werden - beispielsweise könnten die Räume im Souterrain für Homeoffice / Büroeinheit für mögliche, freiberufliche Tätigkeiten bzw. als großzügige Hobbyräume genutzt werden. Ebenso ist die Nutzung als Ferienwohnung möglich.

Lage

Erleben Sie die privilegierte und begehrte Lage im Süden von Garmisch-Partenkirchen: Ruhig und zentrumsnah, dennoch mit allen Vorzügen eines Natur- und Freizeitparadieses vor Tür!

Das romantische Zentrum von Garmisch-Partenkirchen ist fußläufig in 10 Minuten oder mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Apotheken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Cafès und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Familienfreundliche Infrastruktur: Alle Schulen sind fußläufig oder schnell mit dem ÖPNV erreichbar; die nächste Bushaltestelle ist nur 250m entfernt.

Wanderwege, Seen, das Skigebiet Garmisch Classic sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in direktem Umfeld - ideal für Naturliebhaber, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Lounge

Exposé - Galerie



Südseite - gesamtes Refugium

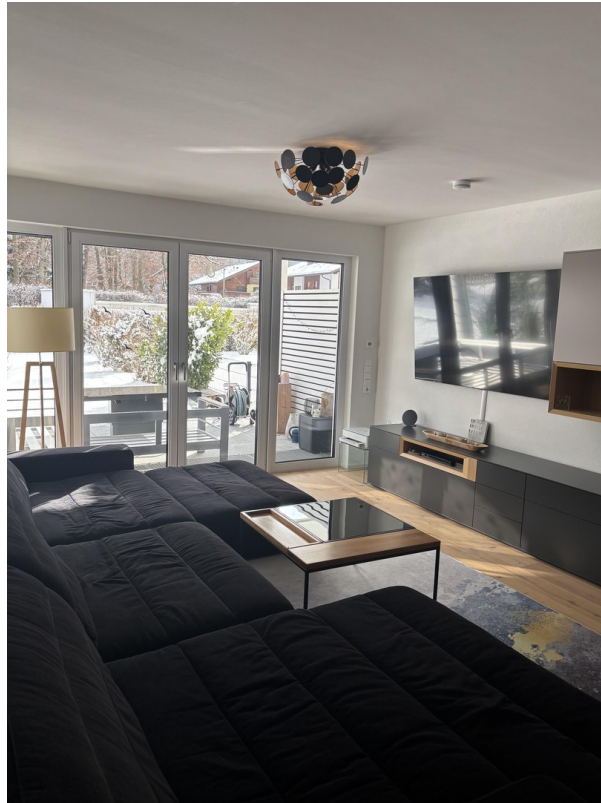


Wohnzimmer



Sitzecke zur Entspannung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Sauna im Hobbyraum im UG



Fitnessraum im Hobbyraum im UG

Exposé - Galerie



Stauraum in der Treppe

Exposé - Galerie



Wohnungseingang

Exposé - Grundrisse

Wohnzimmer/Kochen/ Essen	46,50 m ²
Schlafen	12,46 m ²
Bad / WC	5,06 m ²
Terrasse 12,44:4	3,11 m ²
Wohnfläche EG	67,13 m²
Flächen im UG	
Hobbyraum 1 15,62:2	7,81 m ²
Hobbyraum 2 21,95:2	10,98 m ²
Abstell 6,38:2	3,19 m ²
Bad/WC 6,55:2	3,28 m ²
Flur 23,26:2	11,63 m ²
Wohnfläche UG	36,89 m²
Whg. Nr. 5 gesamt	104,02 m²

2-Raumwohnung - 2 Etagen

Teilungsplan

Bestand: 10/2011
 Projekt: 10/2011
 Auftraggeber: [unreadable]
 Architekt: [unreadable]
 Datum: 10/2011
 Plan Nummer: 01