



## 82467 Garmisch-Partenkirchen

# Traumgrundstück mit Bestandsgebäude in Partenkirchen



**3.700.000 €**

Kaufpreis

**2335 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

### Ihr Ansprechpartner

**I'M LIVING Immobilien**

Wolfgang Kuchenbauer

Tel.: 00491702049297

wolfgang.kuchenbauer@i-m-living.de

### Flächen & Zimmer

Grundstücksfläche	2.335 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.07.2035
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1936
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	321.03

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.700.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Zustand

bebaubar_nach.bebaubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

---

### unterkellert

unterkellert zum Teil

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Das Grundstück:

- bebaut mit ursprünglichem Wohnhaus Bj. 1936
- bebaut mit Anbauhaus (Einliegerwohnung Bj. 1971)
- bebaut mit Einzelgarage Bj. 1951
- bebaut mit Pool

Das Bestandsgebäude:

- Außenwände: Mauerwerk
- Innenwände: gemauert
- Dach: Pfettendach in Holzkonstruktion mit Dachpfannen
- Kellerdecke: Beton
- Geschossdecke: Holzbalkenlage
- Treppen: KG: Beton mit Keramikbelag, EG/DG: Holztreppe mit Teppich
- Innentüren: Holzftüren
- Hauseingangstüre: Holzrahmentüre mit Glasfenster
- Fenster und Terrassentüre: Holz mit Isolierverglasung, teilweise Jalousie, einzelne schmiedeeiserne Fenstergitter.

Die Sanitärausstattung:

- Gäste-WC im EG
- ein Bad im EG und zwei Bäder im OG

Die Bodenbeläge:

- Parkett im Wohn- Essbereich
- Fliesen in der Diele, der Küche und dem Gäste-WC
- Laminat im Atelier und dem Wohnbereich der Einliegerwohnung
- Parkett, Laminat und Teppichböden im Obergeschoss

Die Heizung:

- Öl-Zentralheizung
- integrierter Warmwasserspeicher
- zentrale Warmwasserversorgung

Die Garage:

- Holzdoppeltor
- Nebenraum

Der Außenbereich:

- Gartenhütte
- Gartenhütte mit Stromanschluss
- Pool



## Beschreibung

Ein Hinweis vorab:

Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner und in Abstimmung mit diesen veröffentlichen wir keine Bilder des Innenbereichs und bitten Sie das Grundstück nur in unserem Beisein zu betreten - sicher haben Sie dafür Verständnis.

Vielen Dank.

\*\*\*\*\*

Das gut erhaltene Wohnhaus wurde 1936 auf einem ca. 2330 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Ortsteil Partenkirchen errichtet und 1971 durch einen Anbau für eine Einliegerwohnung erweitert.

Das Bestandsgebäude ist mit seinen knapp 90 Jahren in einem guten Zustand.

Falls der Erhalt der Immobilie in Betracht gezogen wird, empfiehlt es sich mit Blick auf das Baujahr und die zurückliegenden Modernisierungen aber, notwendige Renovierungen/Modernisierungen und zeitgemäße energetische Optimierungen vorzunehmen.

In wie weit eine verändernde evtl. neue Bebauung möglich ist, kann/muss bei Bedarf unter Berücksichtigung des gültigen Bebauungsplans Nr. 84 ggf. durch eine Bauvoranfrage mit dem Bauamt der Marktgemeinde Garmisch-Partenkirchen geklärt werden.

Hinweis zu Energieausweis für das Bestandsgebäude (Altbestand und Anbau):

Quelle der folgenden Angaben ist der bedarfsorientierte Energieausweis: Wohngebäude, Heizöl ist der Hauptenergieträger, Energiebedarf 373,19 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse H.

## Lage

In einer ruhigen Wohngegend liegt das Anwesen in der oberbayerischen Marktgemeinde Partenkirchen im Werdenfelser Land.

Alle Angebote des täglichen Lebens für Jung und Alt sind gut zu erreichen und auch die medizinische Versorgung durch zahlreiche Ärzte und herausragender Fachkliniken ist sichergestellt. Ob Sommer oder Winter freuen sich Sportsbegeisterte über kurze Wege auf einem der umliegenden Berge.

Durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert zu allen Jahreszeiten hat sich der heilklimatische Kurort zu einem beliebten Lebensraum für alle Generationen entwickelt.

Die Ludwigstraße – der historische Kern Partenkirchens – ist der direkte Ausgangspunkt für zahlreiche Erlebnis- und Wanderrouten in einer malerischen Kulisse.

Wer lieber im oder auf dem Wasser unterwegs ist, besucht gerne die idyllisch gelegenen Naturbadeseen zum Erfrischen, Paddeln oder einfach nur zum Entspannen.

Auch Kunst- und Kulturfreunde kommen voll auf Ihre Kosten. Der prall gefüllte Veranstaltungskalender bietet eine vielfältige Auswahl an kulturellen Events.

Ihr neues Zuhause ist die ideale Balance zwischen wohnen – arbeiten und leben - in einem Ort mit bayerischem Ambiente.

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 321.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ansprechpartner:  
Wolfgang Kuchenbauer  
c/o I`M LIVING Immobilien  
Maximilianstraße 40, 80539 München  
Wittelsbacherstraße 2b, 82319 Starnberg  
Mobil: 0170 – 2049297, E-Mail: wolfgang.kuchenbauer@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau,  
Pütrichstraße 8, 82362 Weilheim.

#### Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.  
Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.  
Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.  
In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang.  
Die Nutzung bzw. Weitergabe sämtlicher Bilder und grafischen Darstellungen ist nicht gestattet.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und/oder stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Mit Rücksicht auf die Privatsphäre der Bewohner bitten wir Sie von einer – nicht mit uns vereinbarten – Besichtigung der Immobilie abzusehen – vielen Dank dafür.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Sie haben Interesse an einem Finanzierungsangebot für den Kauf dieser Immobilie? Wir unterstützen Sie gerne bei der Suche nach einem geeigneten Finanzierungspartner.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i. H. v. 3,57% (inkl. 19% gesetzl. Mehrwertsteuer) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Wolfgang Kuchenbauer, c/o I`M LIVING IMMOBILIEN zu zahlen.

Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unserer Mitarbeiter.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

**SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE(N) ZU VERKAUFEN ODER MÖCHTEN VORERST NUR DEN AKTUELLEN MARKTWERT ERFAHREN?  
BITTE ZÖGERN SIE NICHT, MICH ZU KONTAKTIEREN.  
ICH FREUE MICH VON IHNEN ZU HÖREN!**



SEHR GERNE ERSTELLE ICH IHNEN KOSTENLOS & UNVERBINDLICH EINE MARKTWERT  
BERECHNUNG, UM DEN AKTUELL MÖGLICHEN VERKAUFSPREIS IHRER IMMOBILIE(N) ZU  
ERMITTELN.











