



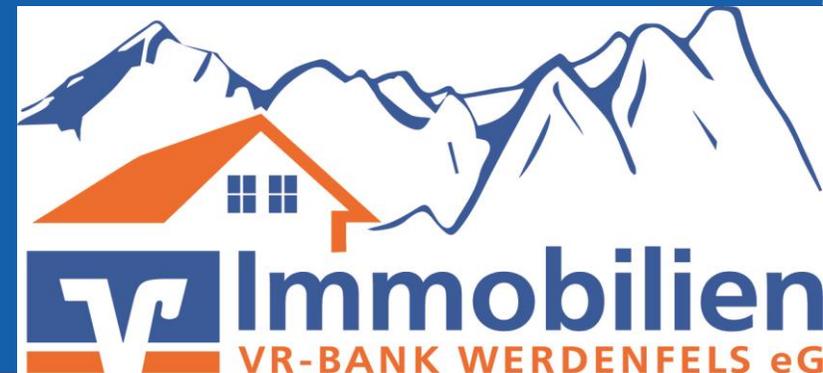
Denkmal- geschützte Villa

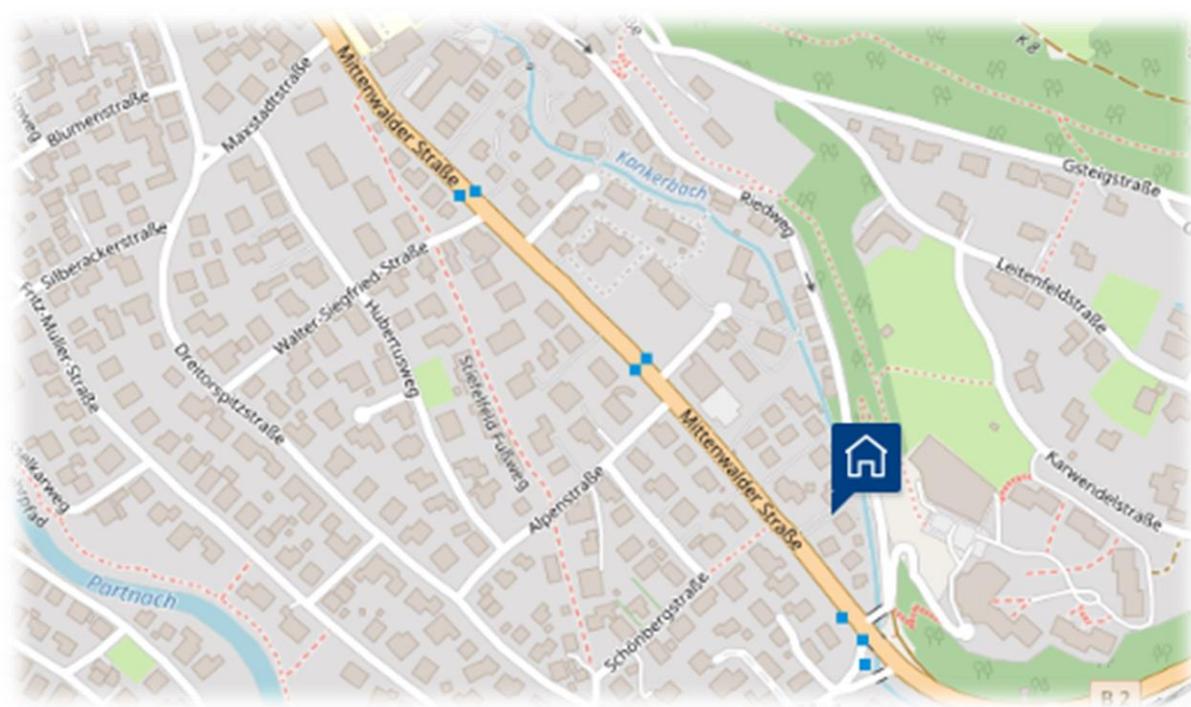
Einfamilienhaus / Villa
in Garmisch-Partenkirchen

Kaufpreis:
1.600.000 €

Kaufpreis zzgl. Käuferprovision von
2,98 % inkl. gesetzl. MwSt.

- Grundstücksfläche: ca. 926 m²
- Denkmalschutzte Villa mit ca. 217m² Wohnfläche
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch 8 Schlafräume in trennbaren Wohneinheiten, Büroräume oder Praxis
- Flurstücknr. 663/3
- Rückversetzte, ruhige Lage





Die Highlights von Garmisch-Partenkirchen:

- ✓ Autobahn-A95
- ✓ Bahnhof mit Anschluss an München Hbf, Innsbruck und Reutte)
- ✓ Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, sowie Gymnasien
- ✓ Zahlreiche Fachärzte und ein Klinikum
- ✓ Eine große Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten

Die Lage der Villa ist ebenso beeindruckend wie ihr Inneres. Eingebettet in die malerische Umgebung von Garmisch Partenkirchen, bietet das Grundstück nicht nur einen großzügigen Gartenbereich, sondern auch eine erstklassige Anbindung an die umliegenden Annehmlichkeiten, darunter Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten. Garmisch-Partenkirchen liegt inmitten eines atemberaubenden Bergpanoramas. Der 27.000-Einwohner-Ort liegt rund 100 km südlich von München am Fuße der Zugspitze und ist verkehrstechnisch über die A95, der Bahnlinie und den öffentlichen Nahverkehr sehr gut angebunden. Die Gemeinde begeistert mit ihren zahlreichen Bergbahnen, Wanderwegen und Outdoor-Möglichkeiten wie Golf- und Tennisplätzen und Freibäder. Auch Kulturfans kommen mit dem bekannten Richard-Strauss-Festival, den örtlichen Museen und dem Theater auf ihre Kosten.



Ihre neue Heimat – Garmisch-Partenkirchen



Die herrschaftliche Villa



Impressionen

Landhaus der „Baronin von Renner“

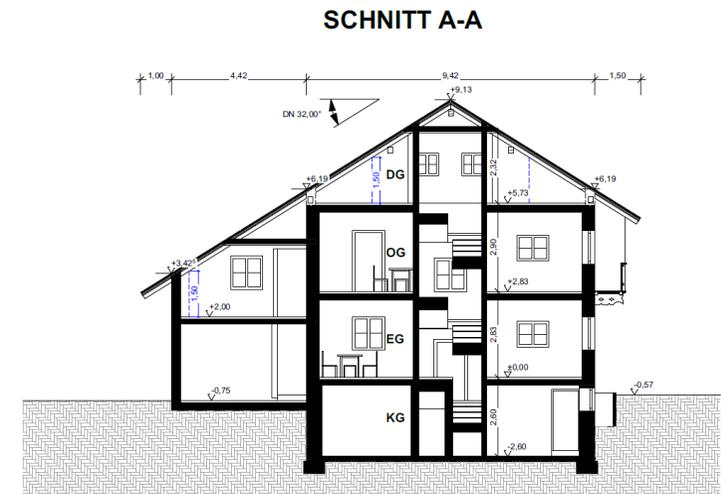
Diese bezaubernde Villa, die im Jahr 1912 erbaut wurde, steht unter Einzeldenkmalschutz. Die Villa mit einer Wohnfläche von ca. 217m² erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von 926 m² und beeindruckt durch ihre architektonischen Details, die die Geschichte und den Charme der damaligen Zeit widerspiegeln. Optional kann auch das vorderliegende Baugrundstück mit ca. 660 m² und vorhandener Baugenehmigung für ein Doppelhaus dazu erworben werden. Weitere Informationen gerne auf Nachfrage.

Das Gebäude bedarf einer umfassenden Renovierung wie dem Keller, der Heizungsanlage und den Fenstern.

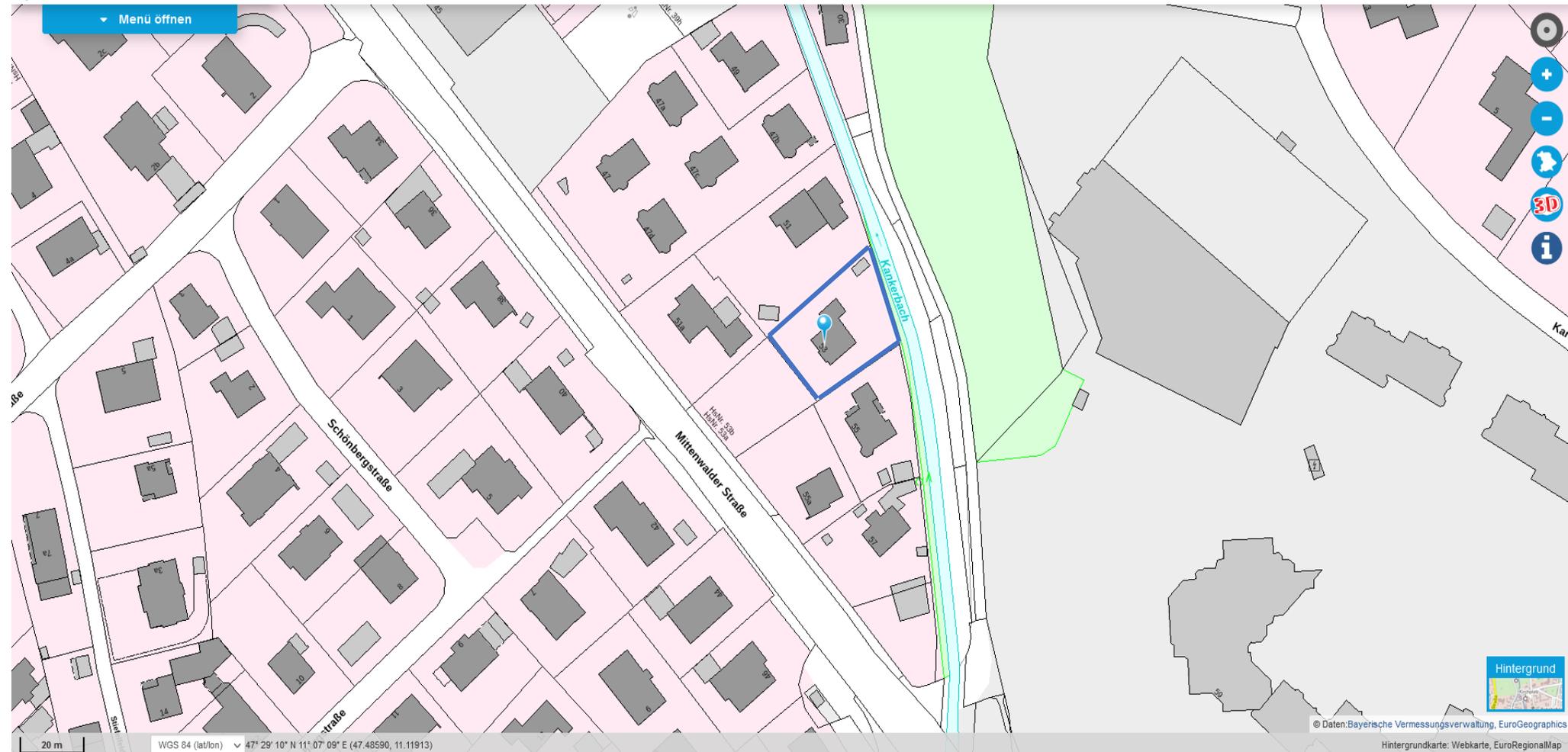
Die traditionellen Details, wie kunstvoll verzierte Wände, original erhaltene Holzarbeiten und Malereien, schaffen ein einzigartiges Ambiente.

Eleganten Böden und handgearbeitete Geländer runden den Gesamteindruck ab. Die Villa kann sowohl als großer Familiensitz oder auch als Mehrfamilienhaus mit 2 oder 3 abgetrennten Wohneinheiten genutzt werden. Über dem Anbau befindet sich zusätzlich ein kleines Einliegerapartment mit separatem Zugang. Eine gewerbliche Nutzung als Büroflächen oder Praxis ist ebenfalls vorstellbar.

Nach Absprache ist eine Renovierung durch den aktuellen Eigentümer (gegen Aufpreis, mit Gewährleistung) möglich.



Das Haus im Überblick



Das zu verkaufende Flurstück

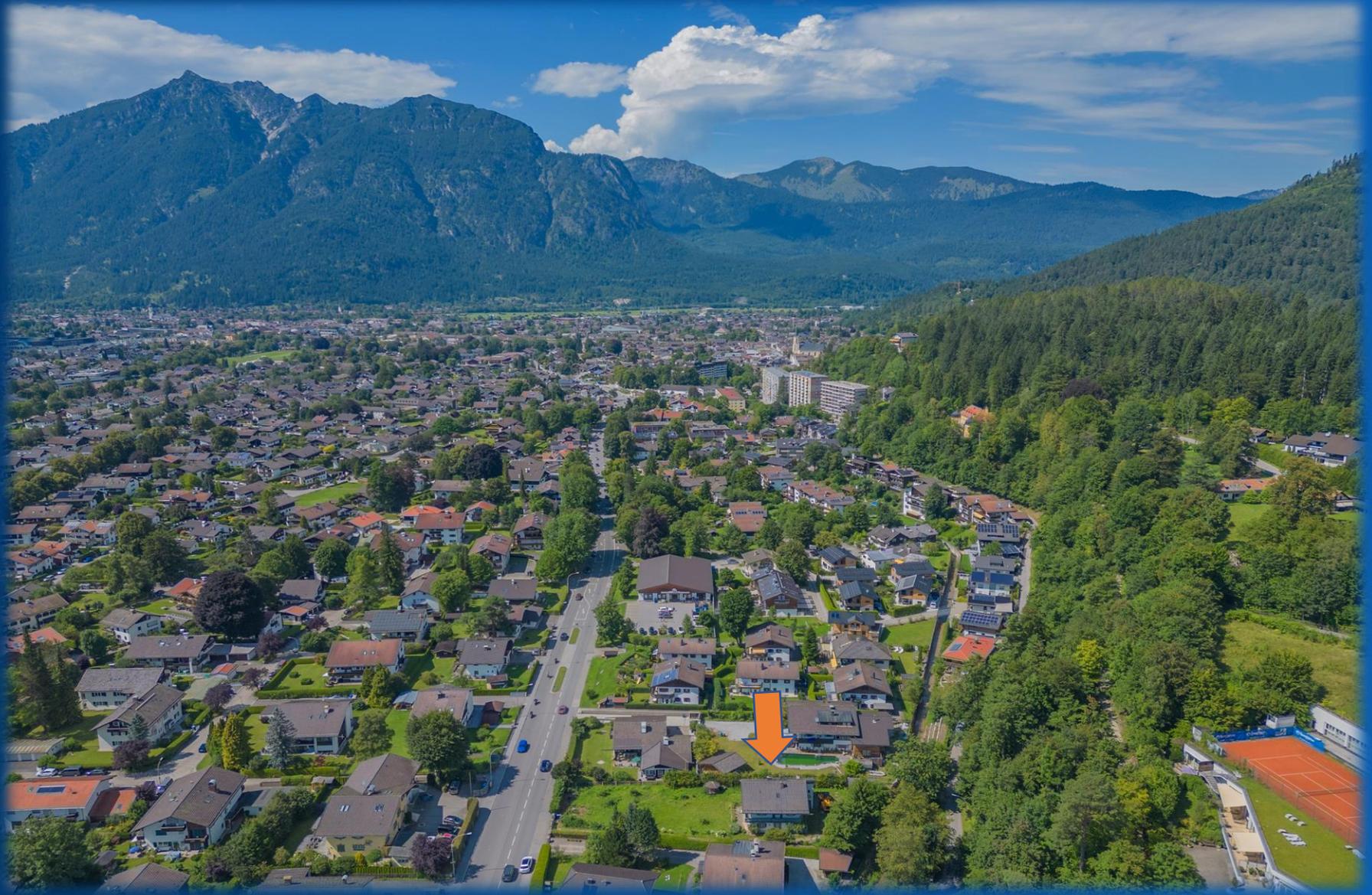
Die visualisierten Linien dienen zur Veranschaulichung. Angaben ohne Gewähr und unverbindlich.



Traumhafter Bergblick



Nördliche Ansicht



Östliche Ansicht



Zurückversetzt und ruhig



Wohnen in vier Bereichen



Raum	Wohnfläche
Küche	10,59
Zimmer	20,90
Flur	13,18
Zimmer	10,66
Zimmer	28,87
Bad	4,14
WC	1,44
Terrasse	11,78
Wohnfläche Erdgeschoss Gesamt	101,56

Die unverbindlichen Maße*:

- Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
- Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
- Ggf. handelt es sich bei den angegebenen Maßen um Rohbaumaße.
- Änderungen sind während der Planungs- und Bauphase möglich.
- Möbliervorschlag nicht im Preis enthalten.

Der Grundriss im Erdgeschoss & Anbau



Der Grundriss im Erdgeschoss & Anbau



Der große Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
und großem Panoramafenster



Der große Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
und großem Panoramafenster



Der Schlafbereich im Anbau



Das Schlafzimmer im Erdgeschoss



Die moderne Küche im Erdgeschoss



Das modernisierte Badezimmer



Raum	Wohnfläche
Küche	10,59
Bad	8,14
Schlafen	11,11
Wohnen	20,27
Flur	10,41
Zimmer	10,66
Balkon	12,94
Zimmer ELW	18,14
WC ELW	1,09
Wohnfläche Erdgeschoss Gesamt	103,35 m²

Die unverbindlichen Maße*:

- Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
- Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
- Ggf. handelt es sich bei den angegebenen Maßen um Rohbaumaße.
- Änderungen sind während der Planungs- und Bauphase möglich.
- Möblierungsvorschlag nicht im Preis enthalten.

Der Grundriss im Obergeschoss & ELW



Der Grundriss im Obergeschoss & ELW



Das Treppenhaus mit charmanter Holztreppe



Das große Hauptschlafzimmer



Genießen Sie die Echtholzböden



Der U-förmige Süd-Westbalkon



Das Kinderzimmer oder Büro



Das Badezimmer mit historischer Wandverzierung



Das separate Appartement im 1. Obergeschoss



Ideal zur Vermietung oder für Familienmitglieder



Raum	Wohnfläche
Schlafen	11,55
WC	1,18
Wohnfläche Erdgeschoss Gesamt	12,73

Die unverbindlichen Maße*:

- Die angegebenen Werte sind Circa-Angaben und erfolgen ohne Gewähr.
- Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
- Ggf. handelt es sich bei den angegebenen Maßen um Rohbaumaße.
- Änderungen sind während der Planungs- und Bauphase möglich.
- Möbliervorschlag nicht im Preis enthalten.

Der Grundriss im Dachgeschoss
(kann von Ihnen individuell geändert werden)



Der Grundriss im Dachgeschoss



Das Zimmer mit Bad im Dachgeschoss



Der traumhafte Ausblick aus dem Dachgeschoss

Anschrift: Mittenwalder Straße 53, 82467 Garmisch-Partenkirchen
Objektart: Villa , Bestandsgebäude mit Denkmalschutz

Baujahr: 1912
Grundstücksfläche: ca. 926 m²
Zimmer: 8
Schlafzimmer: 5
Badezimmer: 2
Wohnfläche: ca. 217 m²
Garage: 1
Stellplätze: 3

Verfügbar ab sofort

Flurstück: 663/3

Kaufpreis: 1.600.000 €

Bei mehr als einer Kaufzusage behält sich der Verkäufer einen Wechsel in ein Angebotsverfahren vor.

Kaufpreis zzgl. Käuferprovision von 2,98 % inkl. gesetzl. MwSt.



Daten zur Energieeffizienz:

Angaben zum Energieausweis
Energieausweis nicht erforderlich:
Baudenkmäler gem. § 79 (4) GEG

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Heizung.



Die **Fakten** im Überblick

Beraten. Begleiten. Begeistern



Florian Fink

Petra Duschl

Georg Sterzer

Bianca Roth

Bianca Kmeth

Ihre **Ansprechpartner**



Wir sind Mitglied beim IVD! Was bedeutet das für Sie?

Mit rund 6.000 Mitgliedern in ganz Deutschland ist der Immobilienverband Deutschland IVD der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft – und um Ihre Interessen bestmöglich zu vertreten, gehören wir natürlich dazu.

Daran, dass wir das IVD-Logo führen dürfen, erkennen Sie, dass Sie einen Partner für Ihr Immobiliengeschäft wählen, der hinsichtlich Qualität und Leistung höchste Anforderungen erfüllt. Denn der IVD unterwirft seine Mitglieder strengen Wettbewerbs- und Standesregeln, deren Einhaltung regelmäßig vom Verband überprüft wird.

Als IVD-Makler müssen wir nicht nur unsere immobilienpezifische Ausbildung und besondere Marktkenntnis nachweisen, sondern haben uns auch zu regelmäßiger Fortbildung verpflichtet – der wir gern nachkommen, denn schließlich können wir so unsere Leidenschaft für Immobilien weiter vertiefen und Ihre Wünsche noch besser erfüllen.

Auch eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung müssen wir als IVD-Mitglied mitbringen, denn wir wollen Sie und Ihr Kapital auch dann schützen, wenn Umstände eintreten, auf die wir keinen Einfluss haben.

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen möchten, können wir diese noch mehr potenziellen Interessenten anbieten. Wenn Sie eine Immobilie suchen, erhalten Sie über das IVD-Netzwerk eine noch größere Auswahl.

Sie sehen also, die Zusammenarbeit mit uns als IVD-Makler lohnt sich für Sie in jedem Fall, denn Sie erhalten einfach mehr Sicherheit, mehr Fachkompetenz und mehr Leistung.

The IVD logo consists of the lowercase letters 'ivd' in a white, sans-serif font, centered within a dark blue rounded square. The square is set against a white background that has a blue curved shape on the right side, suggesting a page fold or a graphic element.

**Immobilienverband
Deutschland IVD**

**Verband der
Immobilienberater, Makler,
Verwalter und
Sachverständigen
Region Süd e.V.**

Wir sind **IVD-Mitglied**

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Sämtliche enthaltene Angaben und Abmessungen erfolgen im Auftrag des Eigentümers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung. Die Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Die Gebäudedarstellungen auf den Perspektiven und auf der Gesamtübersicht sind freie künstlerische Umsetzungen. Alle Angebote sind freibleibend, Irrtum vorbehalten.

Unternehmensangaben:

VR-Bank Werdenfels eG

Bahnhofstr. 43

82467 Garmisch-Partenkirchen

E-Mail: immobilien@vr-werdenfels.de

Telefon (08821) 733-0

Telefax (08821) 733-49

Internet: www.vr-werdenfels.de/immobilien

Mail: immobilien@vr-werdenfels.de

Vorstand: Walter Beller (Vorsitzender),

Martin Jocher, Stefan Hutter

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. jur. Jörg Pfof

Sitz: Garmisch-Partenkirchen Gen.RG München 1887

Ust-IdNr. DE 128 374 868 Steuer-Nr. 119/106/80031

Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die VR-Bank Werdenfels eG in Ihren Auftragsformularen.

Diese stehen innerhalb der üblichen

Geschäftszeiten in den Beratungsstellen zur Verfügung.

Ihre Notizen:

Kontaktieren Sie uns gerne:
Immobilien-Vermittlung der
VR-Bank Werdenfels eG
immobilien@vr-werdenfels.de
08821/ 7330

Wichtige Informationen

