

82467 Garmisch-Partenkirchen

Hochklassig sanierte Landhaus-Villa mit traumhaftem Blick auf die Zugspitze



Kaufpreis
2.980.000 €

Wohnfläche
275 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH
Dr. Paul Schönberger
+49 89 159455-0
anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	477 m²
Wohnfläche	275 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	949 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.980.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1966
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	19.07.2033
Ausstelldatum	2023-07-20
Endenergiebedarf	40.4
Primär-Energieträger	Strom

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2024

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Hochklassig sanierte Landhaus-Villa mit traumhaftem Blick auf die Zugspitze

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
QRHRKDLQ
.....
Objekt-Nr.:
HS 1800
.....

Garmisch-Partenkirchen liegt am Fuße der Zugspitze und verbindet bayerische Tradition und Lebensart mit kosmopolitischem Flair. In aller Welt bekannt für seine alpine Schönheit, für intakte Natur und einen hochklassigen Lifestyle, zieht Garmisch-Partenkirchen eine anspruchsvolle Klientel an, ohne seine Bodenständigkeit und Historie, seine Authentizität und Gastfreundschaft einzubüßen. Seinen rund 28.000 Einwohnern und den internationalen Gästen bietet Garmisch-Partenkirchen eine perfekte Infrastruktur mit exzellenter Gastronomie, vielfältigen Shopping-Angeboten und ausgezeichneter medizinischer Versorgung.

Die moderne Landhaus-Villa befindet sich in zentrumsnaher, familienfreundlicher Lage, weit zurückversetzt und in idyllischer Gartensituation, mit atemberaubendem Blick auf das Zugspitz-Massiv. Eingebettet in ein gepflegtes Wohnviertel, sind das Skistadion und das Kainzenbad, der Eckbauerlift und der Gudiberg-Skilift nur einen Steinwurf entfernt. Umliegende Naturseen sind ebenso Teil der Freizeitgestaltung wie Wanderwege aller Schwierigkeitsstufen im Sommer und weitläufige, teils weltbekannte Skipisten im Winter. Hinzu kommen Golfclubs, Tennisvereine und Reitmöglichkeiten. Weiterhin stehen in Garmisch-Partenkirchen eine Vielzahl kultureller und gastronomischer Angebote zur Auswahl.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Naturstein (Solnhofener Platten) in der Diele; geöltes Eichen-Dielenparkett auf den drei Wohngeschossen; Vinyl in authentischer Holz-Optik und Fliesen im Untergeschoss
- Fußbodenheizung im Erd- und im Obergeschoss sowie größtenteils im Souterrain
- Holzbefuerter Kamin im Wohnbereich
- Umlaufende Lichtvoute in der Diele
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Schreiner-Einbauküche (Schreinerei Voit) mit Holzfronten, Kochtheke sowie Wachenzeller Dolomit-Arbeitsflächen und -Rückwand, ausgestattet mit Induktionskochfeld samt Muldenabzug (Bora Professional), Backofen, XXL-Kühlschrank, separatem Tiefkühler, Geschirrspüler (alles Miele) und Edelstahl-Spülbecken samt Armatur
- Exklusive Maßeinbauten der Schreinerei Voit (prämiert mit dem German Design Award 2025): Garderobenschrank, Schrank-/Regalwand mit LED-Beleuchtung und integriertem 65-Zoll-Flachbildschirm, Sitzbank, Tisch und deckenhohes Regal im Essbereich
- Masterbad (Obergeschoss), gestaltet mit sandfarbenem Feinstein in Naturstein-Optik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche samt Glas-Abtrennung, Doppel-Waschtisch samt weißem Unterschrank und Gessi-Unterputzarmaturen, beleuchtetem Spiegel, WC-Nische und Deckenspots
- Kinderbad (Obergeschoss), analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche samt Glas-Abtrennung, Waschtisch samt weißem Unterschrank, Gessi-Armatur, beleuchtetem Spiegel, Handtuchwärmer und WC-Nische
- Gäste-Duschbad mit Fenster (Erdgeschoss), analog zum Kinderbad gestaltet und ausgestattet
- Zusätzliches WC mit Fenster (Obergeschoss)
- Gäste-WC mit Fenster (Erdgeschoss)
- Duschbad im Untergeschoss
- Weiße Innentüren mit bronzefarbenen Beschlägen
- Stylishes Metall-Glas-Element zum Wohn-/Essbereich
- Maßgeschreinerte Holzfenster, 3-fach isolierverglast
- Teils elektrische Rollläden
- Elektrisch steuerbare Lamellen-Schiebeläden im Wohnbereich
- LAN-Verkabelung
- Starkstrom- und Wasseranschluss für Sauna/Dampfbad im Fitnessbereich
- Zahlencode-Zugangssystem
- Video-Gegensprechanlage im Erd- und im Obergeschoss
- Geräumige Doppelgarage mit funkgesteuertem Tor und Wallbox
- Garten: Natursteinterrasse mit Beleuchtung und Steckdose, überdachter Freisitz mit Außenkamin samt Holzlege, Mähroboter, Abstellkammer für Geräte, rückwärtige Gartenpforte
- Luft-Wärmepumpe (Hoval)
- Photovoltaik-Vorbereitung
- Stylishes Möblierung: Das mit großem Stilempfinden ausgewählte, hochwertige Mobiliar kann auf Wunsch und gegen Ablöse ganz oder teilweise übernommen werden. Teil der hochwertigen Möblierung sind Design-Leuchten wie die Pendelleuchte „Aplomb“ über dem Esstisch, die Schlafzimmer-Deckenleuchte „Hashira“ von Audo, die Treppenhaus-Leuchten „Sasi“ von Nuura sowie die Außenleuchten „Montparnasse Wall“ von Astro Lighting

Objektbeschreibung

In angenehm zurückversetzter, idyllisch grüner Gartenlage und nicht weit vom Skistadion, dem Kainzenbad und dem Gudiberg-Skilift entfernt, präsentiert sich dieses hinreißende Domizil. Das Objekt interpretiert den Chalet-Stil auf moderne Weise: Charmante Landhaus-Details verbinden sich harmonisch mit stylischen Elementen, die im Rahmen einer 2024 durchgeführten Sanierung geschaffen wurden. So entstand ein familiengerechtes, äußerst stilvolles und einladendes Zuhause.

Der Grundriss dieser bildschönen, von dem renommierten Architekten Hans Ostler entworfenen Einfamilien-Villa eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 275 m² und drei Wohnetagen. Neben einem weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit halboffener Küche stehen bis zu fünf Schlafzimmer, drei Bäder und ein charmantes Dachstudio zur Verfügung. Hinzu kommen im Souterrain ein vorbereiteter Fitnessbereich mit einem weiteren Bad sowie Hauswirtschafts-, Technik- und Abstellflächen. Ein Highlight ist der sonnige Südwestgarten mit Bergblick und überdachtem Freisitz samt Außenkamin.

Im Jahr 2024 fand eine umfassende, sorgfältige und sachkundige Sanierung des Gebäudes statt. Alle Handwerks- und insbesondere die Schreinerarbeiten wurden im Jahr 2025 auf höchstem Niveau ausgeführt. Geöltes Eichen-Dielenparkett, wertvolle Maßeinbauten und eine bildschöne Küche der kürzlich prämierten Schreinerei Voit, ein Kamin, Fußbodenheizung und zeitlos-elegante Badgestaltung schaffen ein ebenso exklusives wie familiengerechtes Wohnumfeld. Eine geräumige Doppelgarage komplettiert dieses Landhaus-Anwesen in naturnaher Traumlage. Beheizt wird mittels einer Luft-Wärmepumpe; es wurden Anschlüsse für eine PV-Anlage vorbereitet.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



