





Lena

'ANBAUHAUS' IN EXCLUSIVER ANLAGE AM KRAMERHANG



‘ANBAUHAUS’ IN EXCLUSIVER ANLAGE AM KRAMERHANG

“Lena” ist ein großzügiges Anbauhaus an einem wunderschönen Anwesen am Fuße des Kramers, mit traumhaftem Blick und absoluter Ruhe, dennoch nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt.

Es bietet den perfekten Ort zum Abschalten, Entschleunigen und Genießen. Das Haus liegt am Ortseingang von Garmisch, direkt neben dem Grand Hotel Sonnenbichl. Es verfügt über einen separaten Eingang, großzügige Grünflächen, eine Tiefgarage und einen atemberaubenden Ausblick.

Die erste Etage besteht aus einem hellen, offenen Raum mit einer Küche, die nahtlos ins Esszimmer übergeht.

Ein Kachelofen verbindet den Raum mit dem Wohnzimmer und sorgt für behagliche Wärme im ganzen Haus.

In der oberen Etage befindet sich das Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Bad und einer Terrasse mit Traumblick über das Wettersteingebirge.

Der Vorraum eignet sich ideal als Homeoffice, und ein zweites Schlafzimmer mit eigenem Bad verhindert den "Badstau" am Morgen.

Das Erdgeschoss gleicht fast einer eigenen Wohnung mit separatem Eingang und direktem Zugang zur Tiefgarage (allerdings ohne Kueche)

Neben den zwei Schlafzimmern (beide mit eigenem Bad), gibt es einen Skikeller und die Sauna/Fitnessraum mit Tauchbecken.

Das Haus bietet ein sehr gutes Einkommenspotenzial durch Vermietung an Dritte (zwischen €395-€695 pro Nacht).

Weitere Details und Bilder finden Sie unter https://ferienhausgarmisch.com/info_de.html



‘ANBAUHAUS’ IN EXCLUSIVER ANLAGE AM KRAMERHANG

Ein paar Details:

- 9 Zimmer – Wohnzimmer, Esszimmer, Kueche, Elternschlafzimmer mit Bad, Ankleideraum/Homeoffice, 4 Schlafzimmer (alle mit eigenem Bad), Sauna, Skiraum, ‚Extraraum‘ (Stauraum, Spielzimmer, Schrankraum o.ä.)
- Tiefgaragenstellplatz (direkter Zugang vom Haus, beheizte Zufahrtsrampe), Waschküche
- Ca. 242qm (Details siehe unten); Grundstücksfläche 4.009qm (12% Anteil)
- Wohneigentumergemeinschaft mit 10 Einheiten („Lena“ hat komplett separate Eingänge)
- Hausverwaltung (Zurker) – keine Arbeit mit Schneeräumen, Gartenarbeiten, Hausmeisterarbeiten, Reparaturen.

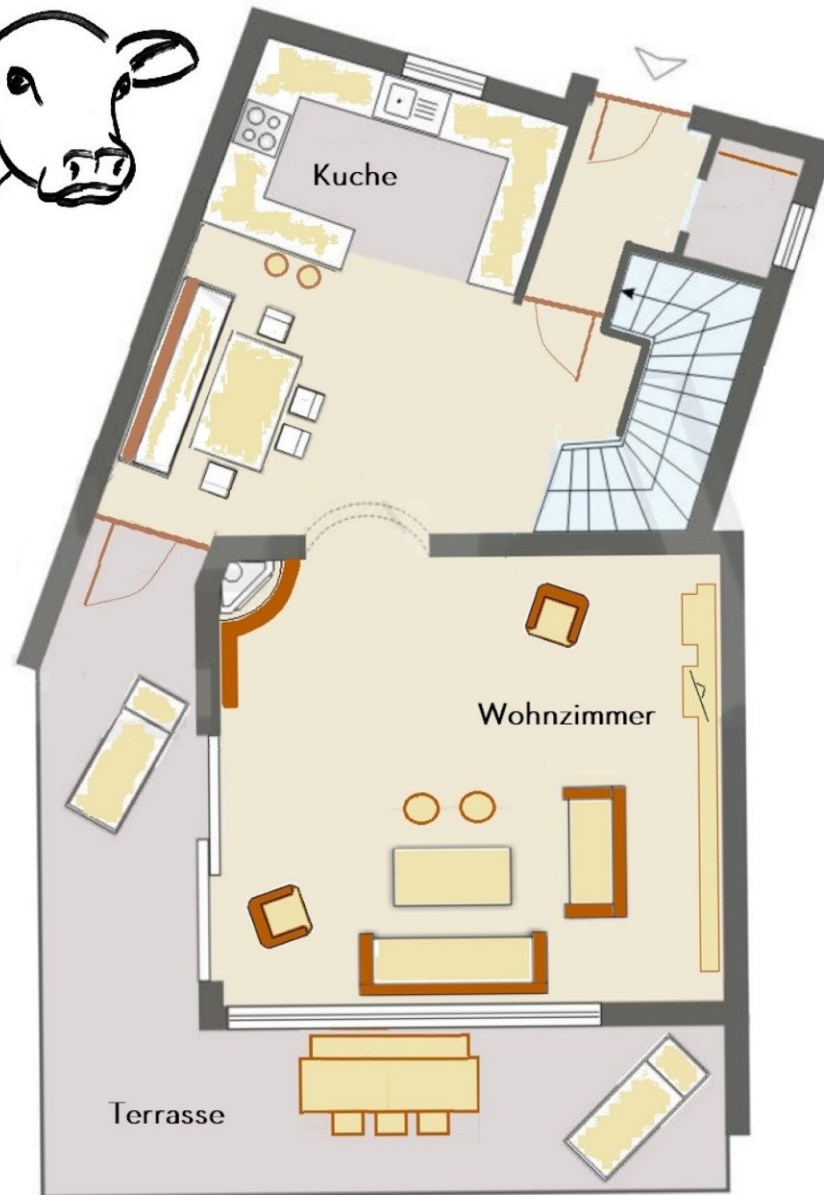
Wir verkaufen das Haus so wie es ist - voll möbliert, mit allem dabei (Geschirr, Gläser, Betten, Wäsche usw), um das Haus sofort als Ferienhaus zu vermieten (wir bekommen zwischen €395-€695 pro Nacht (gerne bei Airbnb oder FeWoDirekt anschauen)

Wir haben das Haus in den letzten Jahren umfassend renoviert, es gibt auch in der Anlage keinen Renovierungsstau, das Dach wurde 2024 erneuert.





Lena - Erster Stock





Wohnzimmer mit Blick auf Zugspitze, Alpspitze und das Wettersteingebirge



Wohnzimmer mit Blick auf Zugspitze, Alpsee und das Wettersteingebirge



ca. 30qm mit traumhafter Aussicht nach Süden



Umlaufender Balkon



Der Blick



Der Blick



Offenes Esszimmer und viel Platz fuer bis zu 8



Die Kueche ist offen zum Ess- und Wohnbereich





Marmortreppe zu den oberen Schlafzimmern

Lena - Zweiter Stock





Marmortreppe zu den oberen Schlafzimmern



Eingang zum Elternschlafzimmer



Das Elternschlafzimmer mit Fichtenholzdecke



Elternschlafzimmer mit uneinsehbaren Balkon und Traumblick



Das 'Elternbad'



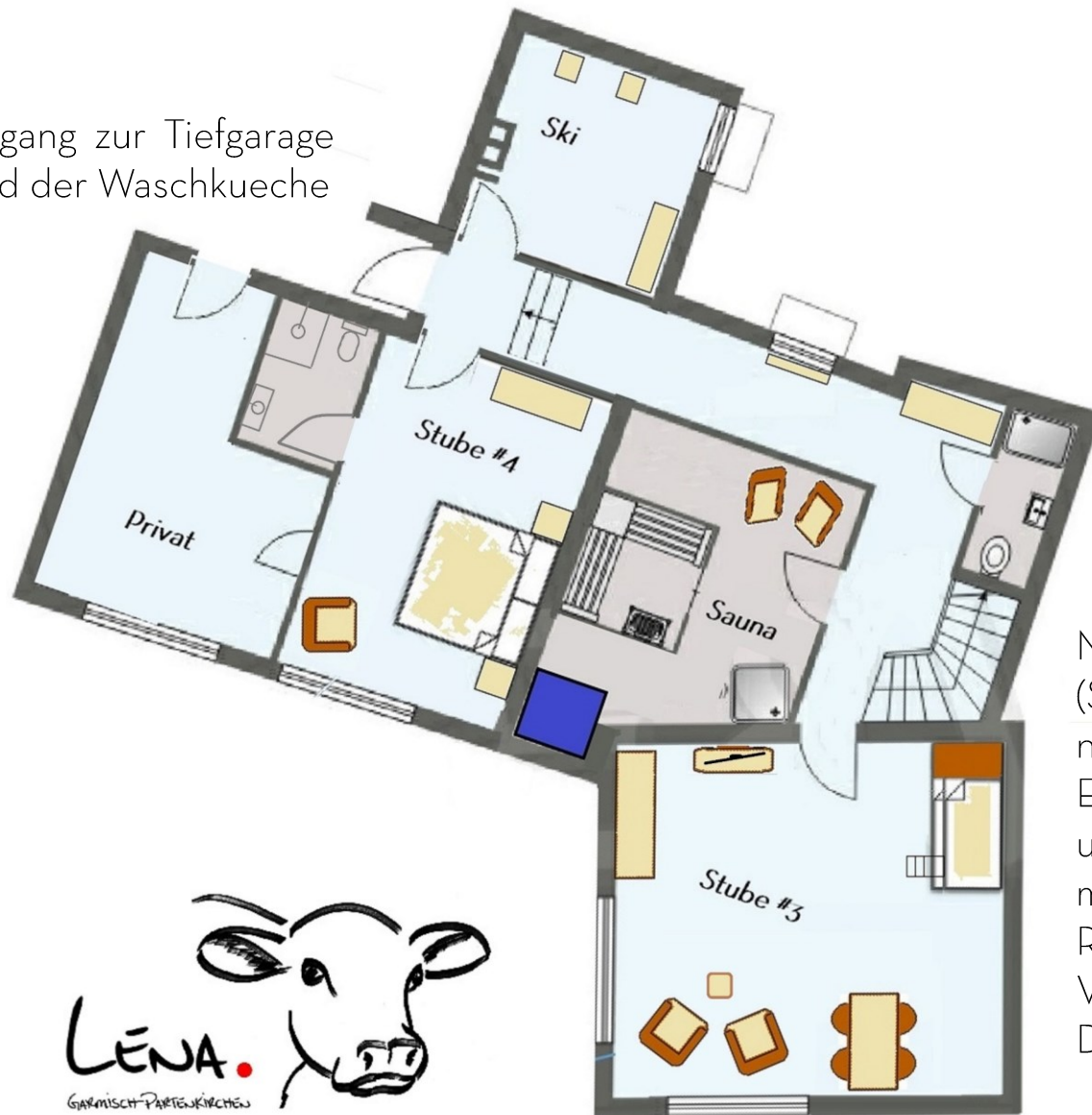
Schlafzimmer #2 mit handgeschnitztem Himmelbett



Bad von Schlafzimmer #2

Lena - Erdgeschoss

Zugang zur Tiefgarage
und der Waschkueche



Neben dem 'Kinderwohnzimmer' (Stube #3 - mit eigenen Eingang nach aussen) gibt es auf dieser Etage die Sauna, den Skikeller und ein weiteres Schlafzimmer mit Bad - und einen weiteren Raum den wir waehrend der Vermietung fuer unsere privaten Dingen nutzen.





Das 'Kinderwohnzimmer' - auch mit Wettersteingebirgsblick



Das Kinderwohnzimmer hat direkten Zugang nach aussen (und koennte eine separate Wohnung werden)



Wichtig zu beachten: Bitte keine Alkohol trinken!
Bitte keine Handtücher mitbringen!
Bitte keine Schuhe mitbringen!
Bitte keine Schmuckstücke mitbringen!
Bitte keine Haustiere mitbringen!
Bitte keine Drogen mitbringen!
Bitte keine Feuerzeuge mitbringen!
Bitte keine Zigaretten mitbringen!
Bitte keine Zigarren mitbringen!
Bitte keine Zigarillos mitbringen!
Bitte keine Zigarettenkippen mitbringen!
Bitte keine Zigarettenstummel mitbringen!
Bitte keine Zigarettenboxen mitbringen!
Bitte keine Zigarettenpackungen mitbringen!
Bitte keine Zigarettenreste mitbringen!
Bitte keine Zigarettenasche mitbringen!
Bitte keine Zigarettenfilter mitbringen!
Bitte keine Zigarettenstängel mitbringen!
Bitte keine Zigarettenstängelreste mitbringen!
Bitte keine Zigarettenstängelstummel mitbringen!
Bitte keine Zigarettenstängelstummelreste mitbringen!

Die Sauna mit 2m Tauchbecken



Schlafzimmer #4



Schlafzimmer #4 mit anschliessendem Bad

Abmessungen Lena

Thomas Knorr Strasse 53
82467 Garmisch-Partenkirchen

	<u>Abmessungen</u>			<u>weniger als 2m Hoehe</u>		
	<u>Breit</u>	<u>Lang</u>	<u>Flaeche</u>	<u>Breit</u>	<u>Lang</u>	<u>Flaeche</u>
<u>Erdgeschoss</u>						
Ski & Fahrradraum	300	325	9,75 qm			
Schlafzimmer 4	500	350	17,50 qm			
Bad Schlafzimmer 4	220	145	3,19 qm			
Schrankzimmer	500	350	14,31 qm			
Korridor			16,37 qm			
Kleines Bad	242	88	2,13 qm	105	88	0,92 qm
Sauna	375	400	15,00 qm			
Schlafzimmer 3	550	480	26,40 qm			
			<u>105 qm</u>			<u>1 qm</u>
<u>Eingangsgeschoss</u>						
Eingangsfoyer	150	260	3,90 qm			
Eingangs-Kleideraum	100	150	1,50 qm			
Kueche	360	250	9,00 qm			
Esszimmer	640	380	24,32 qm			
Wohnzimmer	670	500	33,50 qm			
			<u>72 qm</u>			
<u>2 Etage</u>						
Korridor	110	365	4,02 qm			
Kleines Bad	150	265	3,98 qm	150	140	2,10 qm
Schlafzimmer 2	380	400	15,20 qm			
Schlafzimmer 1 (Master)	330	490	16,17 qm			
Schlafzimmer-Vorraum	360	190	6,84 qm			
Schlafzimmer-Vorraum	130	110	1,43 qm			
Badzimmer (Master)	180	490	8,82 qm	180	490	8,82 qm
			<u>56 qm</u>			<u>11 qm</u>
Gesamt Innen			<u>233 qm</u>			<u>12 qm</u>
<u>Balkone</u>						
Hauptgeschoss Balkon West	150	490	7,35 qm			
Hauptgeschoss Balkon Sud	210	770	16,17 qm			
Balkon Oben	200	590	11,80 qm			
			<u>35 qm</u>			
Angerechnete Wohnflaeche (25%)			<u>9 qm</u>			
Gesamt			<u>242 qm</u>			<u>-12 qm</u> <u>230 qm</u>

Anmerkung:

Garagenplatz in Tiefgarage ist nicht berücksichtigt
Waschkueche in Tiefgarage ist nicht berücksichtigt
Anteilige Beteiligung an Treppenhausern & Kellergaengen ist nicht berücksichtigt



Abmessungen

Wir freuen uns ueber Ihr Interesse und stehen fuer alle Fragen jederzeit zur Verfuegung

Tobias & Britta Mattstedt
Britta@Lenagarmisch.com
+351 961 048 300

www.Lenagarmisch.com