HASSELBRING IMMOBILIEN

Tel. 0 88 41 – 62 90 60
Fax 0 88 41 – 62 95 46

info@hasselbring-immobilien.de







Objektnummer 6349

Oberammergau - Oberammergauer Traumhaus ... Logenplatz mit Bergkulisse

Eckdaten

Kaufpreis	***1.550.000,00 €***
Provision	***2,38 % Maklerprovision inkl. 19 % Mehrwertsteuer inkl. MwSt.***

HASSELBRING IMMOBILIEN
Tel. 0 88 41 – 62 90 60
Fax 0 88 41 – 62 95 46
info@hasselbring-immobilien.de

Wohnfläche	***244,0 m²***
Nutzfläche	***30,0 m²***
Grundstücksfläche	***929,0 m²***
Anzahl Zimmer	***7,0***
Anzahl Stellplätze	***2,0***
Baujahr	***1962 / 2019***
Letzte Modernisierung	***2019***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage***

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***18.08.2036***
Energiekennwert	***159,90 kWh/(m²*a)***
Energieeffizienzklasse	***E***
Baujahr	***1962 / 2019***
Ausstelldatum	***17.08.2026***
Jahrgang des Energieausweises	***2014***

Objektbeschreibung

HASSELBRING IMMOBILIEN

Tel. 0 88 41 – 62 90 60
Fax 0 88 41 – 62 95 46

info@hasselbring-immobilien.de

Lage

Das Anwesen befindet sich in Oberammergau, einer Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Garmisch-Partenkirchen und liegt im Ammertal am Fluss Ammer.

Inmitten der idyllischen, naturnahen Umgebung ist das reizvolle Zentrum in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Diese seltene Kombination aus Naturidylle, Privatsphäre und zentraler Anbindung verleiht der Lage ihre besondere Attraktivität. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Auswahl an Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Außerdem verfügt der Ort Oberammergau über Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken.

Bekannt ist Oberammergau vor allem durch die alle zehn Jahre stattfindenden Passionsspiele, die zuletzt im Jahr 2022 aufgeführt wurden, sowie die ortsansässigen Kunsthandwerker mit Herrgottschnitzern und die mit Lüftlmalerei verzierten Häuser.

München ist über die Autobahn in nur einer Stunde erreichbar. Die bekannten Orte Murnau und Garmisch-Partenkirchen sind jeweils in 20 Autominuten erreichbar. Die großen Städte Innsbruck und Augsburg sind in einer Stunde erreichbar.

Oberammergau bietet ein großes Freizeitangebot.
Skilifte, Langlaufloipen, Badezentrum "Wellenberg", gut ausgebaute Wanderwege und viele weitere Sportmöglichkeiten.

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessenten,

in absolut begehrter, leicht erhöhter Südhanglage von Oberammergau präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus als wahres Refugium mit atemberaubendem Bergblick. Hier erleben Sie das Naturschauspiel zu jeder Jahreszeit aus erster Reihe – vom ersten zarten Grün im Frühling über lange Sommerabende bis hin zu farbenprächtigen Herbsttagen und verschneiten Winterlandschaften.

Dieses traumhafte Anwesen wurde im Jahr 2019 kernsaniert und hochwertig mit den besten Materialien ausgestattet. Es begeistert durch seine privilegierte Sonnenlage mit durchgehender Besonnung von den frühen Morgenstunden bis zum Abend – zu jeder Jahreszeit.

Wohnen und Schlafen befinden sich komfortabel auf einer Ebene im Erdgeschoss, wodurch ein

besonders angenehmes und barrierearmes Raumkonzept entsteht. In der kühleren Jahreszeit sorgt der Kamin für behagliche Wärme.

Der überdachte Freisitz in Südausrichtung lädt zu entspannten Stunden mit beeindruckendem Bergpanorama ein. Großzügige Fensterflächen im Wohnbereich schaffen eine helle, offene Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Eine separate Wohneinheit in der ersten Etage erweitert das Nutzungsspektrum der Immobilie erheblich. Sie ist sowohl über das Haupthaus als auch über einen eigenen Zugang erreichbar und bietet dadurch ein hohes Maß an Eigenständigkeit.

Außerdem verfügt das Anwesen über 2 Garagen, 2 Schuppen, Sauna, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum und viel Stauraum.

Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Expose und weitere Informationen zukommen lassen.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Sämtliche enthaltene Angaben und Abmessungen erfolgen im Auftrag des Eigentümers.
Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Für Rückfragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Wichtiger Hinweis : Dieses Expose enthält KI-gestützte Darstellungen (z.B. virtuelles Staging).

Mit freundlichen Grüßen

Ramona Pfost
Immobilien Hasselbring

HASSELBRING IMMOBILIEN

Tel. 0 88 41 – 62 90 60
Fax 0 88 41 – 62 95 46

info@hasselbring-immobilien.de

Ausstattung

- Exklusive Lage in Oberammergau
- Atemberaubender Rundum-Bergblick
- Uneingeschränkte Sonneneinstrahlung, das ganze Jahr über von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang
- Freier Bergblick in die umliegende Alpenwelt
- Ruhige, bevorzugte Wohnlage mit hoher Privatsphäre
- Süd- und Westausrichtung
- Überdachter Freisitz als "Logenplatz" in die Bergwelt
- Wohnbereich mit Kamin
- Moderne, hochwertige Einbauküche
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- Umliegende Bebauung bietet eine freie Sichtachse in die Bergwelt
- Ortszentren und der Fluss Ammer sind fußläufig erreichbar

HASSELBRING IMMOBILIEN

Tel. 0 88 41 – 62 90 60
Fax 0 88 41 – 62 95 46

info@hasselbring-immobilien.de

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.
Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Verfügung.

Die Maklerprovision ist für den Käufer und Verkäufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und beträgt jeweils 2,38 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer. Die Maklerprovision errechnet sich dabei jeweils aus dem notariell verbrieften Kaufpreis. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer und Verkäufer zu zahlen.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich schriftlich mit.

Für weitere Fragen sowie Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.
Im Alleinauftrag - Hasselbring Immobilien e.K., Untermarkt 40, 82418 Murnau a. Staffelsee
Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in diesem Expose sind Eigentum von Hasselbring Immobilien e.K. und dürfen nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden.
Unsere Bilder sind teilweise mit KI-bearbeitet und entsprechen annähernd der tatsächlichen Ausstattung.

Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unserer Mitarbeiter. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

HASSELBRING IMMOBILIEN

Tel. 0 88 41 – 62 90 60
Fax 0 88 41 – 62 95 46

info@hasselbring-immobilien.de





HASSELBRING IMMOBILIEN

Tel. 0 88 41 – 62 90 60
Fax 0 88 41 – 62 95 46

info@hasselbring-immobilien.de





HASSELBRING IMMOBILIEN

Tel. 0 88 41 – 62 90 60
Fax 0 88 41 – 62 95 46

info@hasselbring-immobilien.de