

Klais

Gepflegte Doppelhaushälfte: naturnahes Wohnen für die ganze Familie

CODE DU BIEN: 25083012



PRIX DE LOYER: 1.780 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127,67 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 882 m²

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25083012
Surface habitable	ca. 127,67 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Garage

Prix de loyer	1.780 EUR
Coûts supplémentaires	120 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 32 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	127.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

La propriété



CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

La propriété



CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

La propriété



CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

La propriété



CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

La propriété



CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

La propriété



CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

La propriété



CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

La propriété



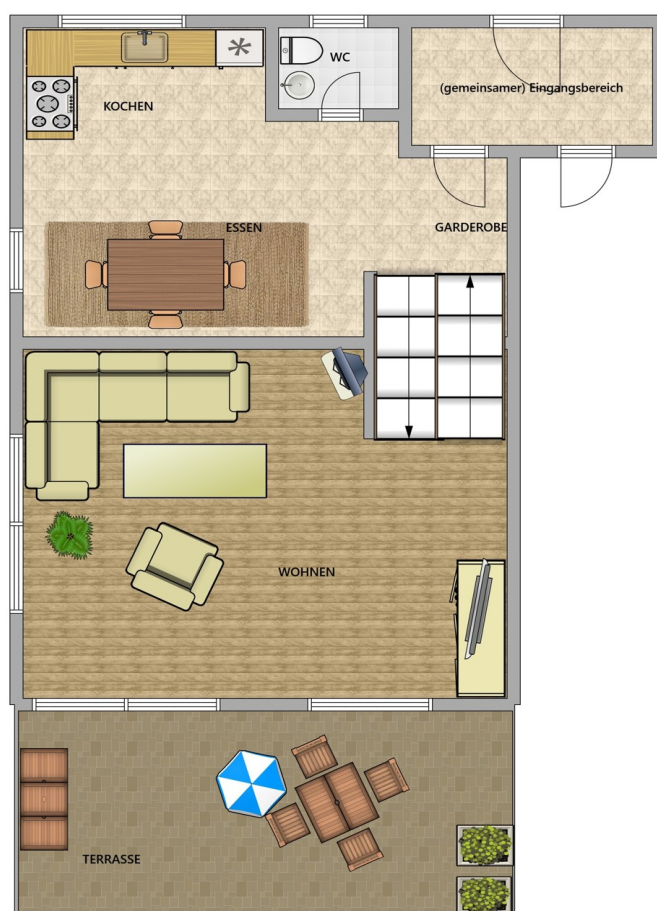
BELLEVUE

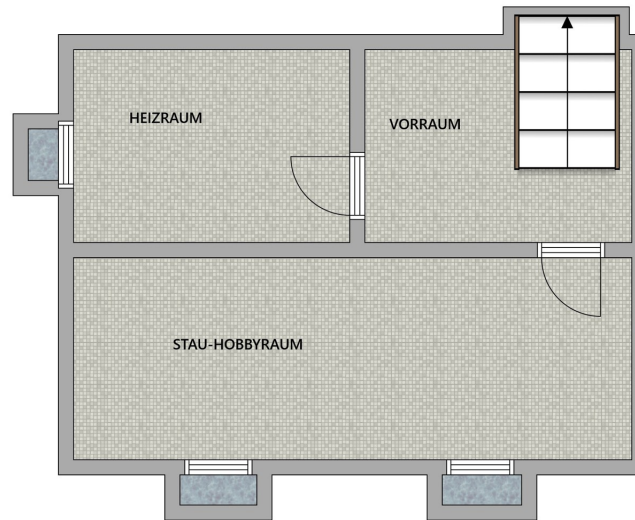
Best Property
Agents

2025

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

Une première impression

Inmitten eines ruhigen, idyllischen Wohngebiets in Klais steht diese attraktive Haushälfte zur Vermietung. Das gepflegte Gebäudeensemble mit zwei separaten Einheiten bildet den südlichen Abschluss einer ruhigen Sackgasse – fernab vom Durchgangsverkehr und direkt angrenzend an ein kleines Wäldchen. Die hier angebotene Haushälfte liegt auf einem großzügigen Grundstücksanteil von ca. 882 m² und bietet viel Raum für Entspannung und Freizeit im Grünen.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage im separaten Garagenhaus – mit zusätzlichem Stauraum im Dachbereich. Über einen kleinen Aufgang gelangt man zum gemeinsamen Haupteingang des Hauses. Der Eingangsbereich ist der einzige gemeinschaftlich genutzte Teil des Gebäudes, die Wohneinheiten sind klar getrennt.

Raumaufteilung – durchdacht und großzügig auf mehreren Ebenen:

Dank der Splitlevel-Bauweise verbindet die Haushälfte verschiedene Ebenen auf harmonische Weise:

Erdgeschoss: Im Mittelpunkt steht der offene Koch- und Essbereich mit einer gut ausgestatteten U-förmigen Einbauküche. Große Fenster sorgen für viel Licht und einen schönen Ausblick ins Grüne. Zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC.

Halbgeschoss unterhalb des Erdgeschosses: Hier befinden sich ein Vorraum mit Platz für Garderobe und Schuhe, ein beheizter Abstellraum mit Fenster sowie der Heiz- und Technikraum.

Wohnbereich: Über eine kurze Treppe erreicht man das ca. 32 m² große Wohnzimmer mit herrlicher Fensterfront und Bergblick. Ein Kaminofen kann problemlos installiert werden. Von hier aus gelangt man auf eine große, überdachte Terrasse mit viel Privatsphäre.

Schlafbereich: Auf einer weiteren Ebene befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Dachgeschoss: Zwei weitere Räume stehen als Schlafzimmer oder Kinderzimmer zur Verfügung. Aktuell sind sie offen miteinander verbunden und werden als großzügiger

Schlafbereich mit Ankleide genutzt. Beide Räume bieten Zugang zu einem Balkon mit schönem Ausblick.

Highlights:

ca. 882 m² Grundstücksanteil mit großem Garten

großzügige Terrasse und Balkon mit Bergblick

Garage mit zusätzlichem Stauraum

ruhige Sackgassenlage direkt am Wald

ideale Raumaufteilung für Paare oder Familien

naturnahe Umgebung mit hoher Lebensqualität

Diese Haushälfte vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und Naturverbundenheit – ein ideales Zuhause zur Miete für alle, die Ruhe und Lebensqualität suchen.

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

Tout sur l'emplacement

Zwischen Garmisch-Partenkirchen und der österreichischen Grenze gelegen, begeistert Klais als malerischer Ortsteil der Gemeinde Krün mit seiner einzigartigen Mischung aus Naturidylle und historischer Bedeutung. Weltweit bekannt wurde der Ort als Eingang zum Elmauer Hochtal, das 2015 und 2022 Schauplatz der G7-Gipfel im renommierten Schloss Elmau war. Hier beeindruckt ein hochkarätigen Programm aus Konzerten, Lesungen und kulturellen Veranstaltungen auf Weltklasse-Niveau, welches Künstler und Musikliebhaber aus aller Welt anzieht. Viele der Veranstaltungen sind für Besucher frei buchbar – es ist wahrlich ein kulturelles Erlebnis inmitten spektakulärer Bergkulisse in unmittelbarer Nähe

Die eindrucksvolle Landschaft mit majestätischem Blick auf das Wettersteinmassiv und die Alpenwelt Karwendel bietet zu jeder Jahreszeit perfekte Bedingungen für Naturliebhaber. Weite Bergwiesen, kristallklare Badeseen, abwechslungsreiche Wander- und Radwege sowie bestens präparierte Langlaufloipen im Winter machen Klais zu einem Paradies für Erholungssuchende und Aktivurlauber.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Ort: Die Nähe zur B2 sowie der eigene Bahnhof ermöglichen eine schnelle Anbindung nach Garmisch-Partenkirchen (ca. 10 Minuten) und Innsbruck mit internationalem Flughafen (ca. 40 Minuten). Regelmäßige Zugverbindungen auf der Strecke München-Innsbruck bieten zusätzlichen Komfort.

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25083012 - 82493 Klais

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Lohmiller

Sonnenbergstraße 3, 82467 Garmisch-Partenkirchen

Tel.: +49 8821 - 75 26 650 0

E-Mail: garmisch-partenkirchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com