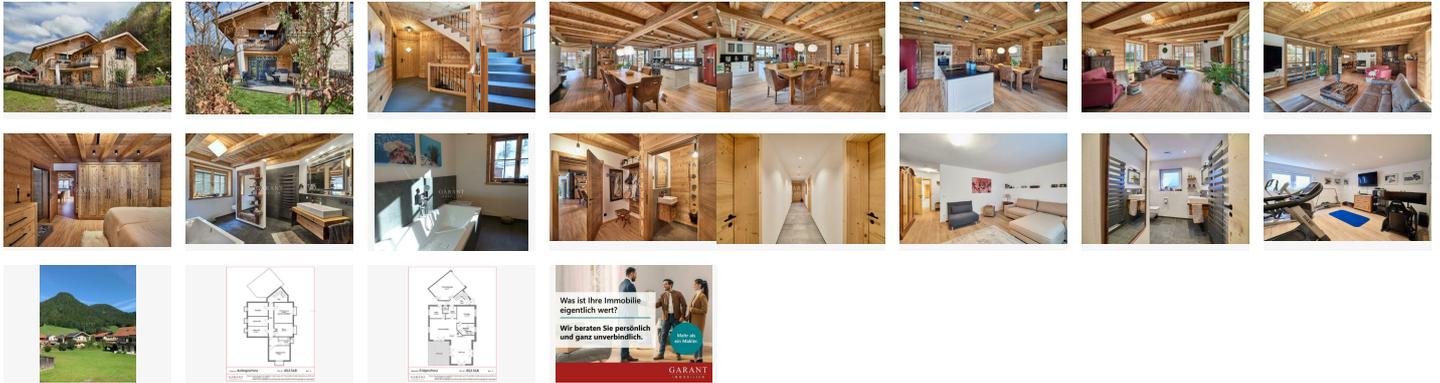


# Gartenwohnung gesucht? \*Fast\* ein Haus gefunden!

Preis: 1.189.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/242833>

Artikelnummer #242833

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**

**Telefon:** 07751-918250

**Fax:** 07751 91825 20

Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote

**Veröffentlicht am :** 16.02.24

## Preis

**Preis:** 1.189.000 €

**Provision:** 3,57 % (inkl. MwSt.)

**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 173 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 3

**Anzahl Badezimmer:** 2

# Gartenwohnung gesucht? \*Fast\* ein Haus gefunden!

Preis: 1.189.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Für Kenner und Liebhaber! Diese exklusive Wohnoase befindet sich im Erdgeschoss eines 2021 baubiologisch errichteten Holzblockhauses mit nur zwei Wohneinheiten in idyllischer Ruhelage im sportbekannten Urlaubsort Ruhpolding. Alle Blockwände sind aus wintergeschlagenen Gebirgshölzern in Premium-Qualität hergestellt und die Außenwände mit Naturbaustoffen gedämmt worden. Durch den hochwertigen Innenausbau mit massiver Blockwandschalung aus Lärchenholz genießen Sie ein bauphysikalisch perfektes und gesundes Raumklima. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie mit einem herrlichen Duft von frischem Nadelholz empfangen. Die Wohnung besticht u.a. durch die offene, moderne Gestaltung des Wohn-/Ess- und Küchenbereiches, einem wahren \*Lebens- und Genussraum\* mit einem smart home-gesteuerten Lichtfarbkonzept. Ebenfalls technisch auf dem neuesten Stand beheizt der formschöne Kaminofen im Bauhausstil mit feinsten Spachteltechnik den über 85 qm großen Wohn-/Essbereich. Ein weiteres Highlight ist zweifellos das Wellness-Tageslichtbad en Suite mit Walk-In-Dusche und Badewanne. On Top bietet der perfekt durchdachte Raumzuschnitt neben der Küche einen großen Vorrats- und Hauswirtschaftsraum mit überdachtem Außenzugang inklusive einer Hundendusche. Auch die Doppelgarage grenzt direkt an das Wohnhaus und ist über das Treppenhaus erschlossen. Im ebenfalls hochwertig ausgebautem Kellergeschoss gehören weitere Tageslichträume zur Wohnung. Hier befinden sich ein großzügiges Gästezimmer mit eigenem Duschbad sowie ein funktionelles Büro. Gemeinschaftlich steht noch ein fast 30 qm großer Fitnessraum zur Vergügung. Das gesamte Haus wird vollständig über eine Fußbodenheizung in Verbindung mit einer Wärmepumpe beheizt und ist somit energetisch auf dem neuesten Stand mit der Effizienzklasse A+. Eine über 260 qm große Gartenfläche ist alleiniges Sondernutzungsrecht, allseitig eingezäunt und bietet ein herrliches Refugium für Mensch und Tier. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, zentrumsnahen und idyllischen Aussichtslage im beliebten Sportresort Ruhpolding. Das Bergdorf ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Traunstein in den Chiemgauer Alpen und Austragungsort des alljährlichen Biathlon-Weltcups mit bester Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, aber auch Ärzte, Apotheke, Physiotherapie, Optiker, Friseur und gefragte Bekleidungsäden sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Gemütliche Cafés und gehobene Gastronomie laden zum Verweilen ein. Für Kinder und Anfänger ist die ebenfalls fußläufige Skiarena am Westernberg ein idealer Sonnenhang am Ortseingang. Der 18-Bahnen-Golfplatz mit Drivingrange erstreckt sich über 84 Hektar, eingebettet in malerischer Landschaft und liegt ca. 2 km entfernt. Im Winter werden hier bestens präparierte Loipen gespurt und sind Teil eines über 130 km langen Langlauf-Streckennetzes. Weitere Infos unter: [www.ruhpolding.de](http://www.ruhpolding.de)

**Weitere Angaben / Freitext:** Energiebedarfsausweis

Energiekennwert: 14,00 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse A+ (<30)

Heizung: Fußbodenheizung mit Strom

Baujahr laut Energieausweis: 2021\* Große Doppelgarage mit elektrischem, lärchenholzbekleidetem Sektionaltor, ca. 43 qm \* Garten- und Terrassenflächen im alleinigen Sondernutzungsrecht, ca. 263 qm \* Hundendusche \* Zusätzliche Terrassentür mit großer Hundeklappe vorhanden

**Objektnummer:** 652.518

# Gartenwohnung gesucht? \*Fast\* ein Haus gefunden!

Preis: 1.189.000 €

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Neuwertig  
**Baujahr:** 2021  
**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)  
**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis  
**Bedarf/ Verbrauch:** 14 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))  
**Energieeffizienzklasse:** A+  
**Heizungsart:** Fußbodenheizung

## Ausstattung

Gartenmitbenutzung  
Gäste-WC  
barrierefrei  
barrierefrei  
\* BAUBIOLOGISCH-ÖKOLOGISCH-KLIMANEUTRAL! \* Massiver Holzblockbau 2021 \* Natürliche, ökologische Dämmung \* Innenwände: Sichtholz Lärche mit herausgearbeiteten Rissen und Wurmlöchern, gehackt und gebürstet (Altholzduktus) \* Massive, 5-fach verriegelte Hauseingangstür, Lärchenholz \* Massive, 5-fach verriegelte Nebeneingangstür, Lärchenholz \* Tischler-Wohnungseingangstür mit massiven Lärchenholzbohlen bekleidet \* Tischler-Zimmertüren mit massiven Lärchenholzbohlen bekleidet \* Hochwertige italienische Massivholzküche "Marchi Cucine" \* Energiesparfenster, thermoverglast, außen Aluminiumprofil, innen Lärchenholz \* Insektenschutztüren \* Außenjalousien, Aluminium, elektrische Steuerung, Wetteranlage \* Smart-Home-System für alle technischen Einrichtungen \* Farblich steuerbares Lichtsystem im Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Bad und Gäste-WC \* Biologischer Bambus-Vinylbodenbelag \* Hochwertige Fliesenausstattung in den Bädern und im Gäste-WC \* Bäder mit Walk-In-Duschen \* Moderner Kaminofen mit digitalem Steuergerät \* Fußbodenheizung in allen Geschossen \* Wärmepumpe \* Schließanlage<br/> <br/>

# Gartenwohnung gesucht? **\*Fast\*** ein Haus gefunden!

Preis: 1.189.000 €

## Beschreibung

Für Kenner und Liebhaber! Diese exklusive Wohnoase befindet sich im Erdgeschoss eines 2021 baubiologisch errichteten Holzblockhauses mit nur zwei Wohneinheiten in idyllischer Ruhelage im sportbekannten Urlaubsort Ruhpolding. Alle Blockwände sind aus wintergeschlagenen Gebirgshölzern in Premium-Qualität hergestellt und die Außenwände mit Naturbaustoffen gedämmt worden. Durch den hochwertigen Innenausbau mit massiver Blockwandschalung aus Lärchenholz genießen Sie ein bauphysikalisch perfektes und gesundes Raumklima. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie mit einem herrlichen Duft von frischem Nadelholz empfangen. Die Wohnung besticht u.a. durch die offene, moderne Gestaltung des Wohn-/Ess- und Küchenbereiches, einem wahren **\*Lebens- und Genussraum\*** mit einem smart home-gesteuerten Lichtfarbkonzept. Ebenfalls technisch auf dem neuesten Stand beheizt der formschöne Kaminofen im Bauhausstil mit feinsten Spachteltechnik den über 85 qm großen Wohn-/Essbereich. Ein weiteres Highlight ist zweifellos das Wellness-Tageslichtbad en Suite mit Walk-In-Dusche und Badewanne. On Top bietet der perfekt durchdachte Raumzuschnitt neben der Küche einen großen Vorrats- und Hauswirtschaftsraum mit überdachtem Außenzugang inklusive einer Hundendusche. Auch die Doppelgarage grenzt direkt an das Wohnhaus und ist über das Treppenhaus erschlossen. Im ebenfalls hochwertig ausgebautem Kellergeschoss gehören weitere Tageslichträume zur Wohnung. Hier befinden sich ein großzügiges Gästezimmer mit eigenem Duschbad sowie ein funktionelles Büro. Gemeinschaftlich steht noch ein fast 30 qm großer Fitnessraum zur Vergütung. Das gesamte Haus wird vollständig über eine Fußbodenheizung in Verbindung mit einer Wärmepumpe beheizt und ist somit energetisch auf dem neuesten Stand mit der Effizienzklasse A+. Eine über 260 qm große Gartenfläche ist alleiniges Sondernutzungsrecht, allseitig eingezäunt und bietet ein herrliches Refugium für Mensch und Tier. Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

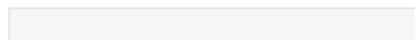
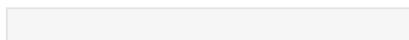
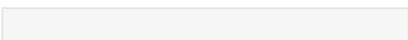
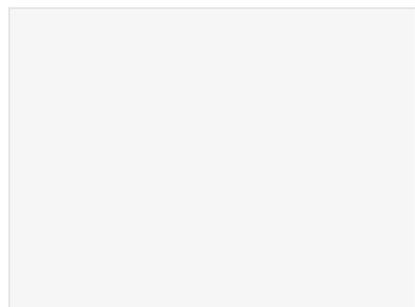
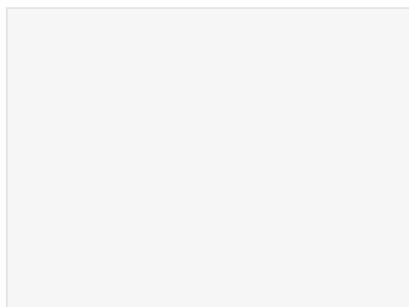
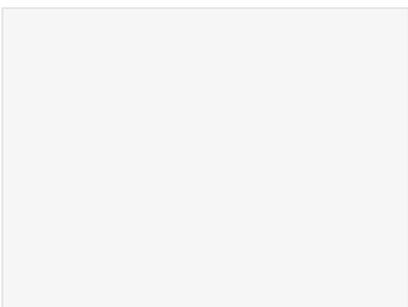
## Objekt Standort

[Ruhpolding, Deutschland](#)

# Gartenwohnung gesucht? \*Fast\* ein Haus gefunden!

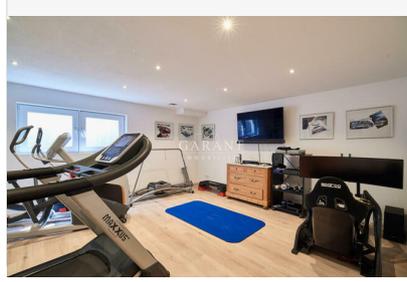
Preis: 1.189.000 €

## Produktbilder



# Gartenwohnung gesucht? \*Fast\* ein Haus gefunden!

Preis: 1.189.000 €



Was ist Ihre Immobilie eigentlich wert?

Wir beraten Sie persönlich und ganz unverbindlich.

Mehr als ein Makler.

**GARANT**  
IMMOBILIEN