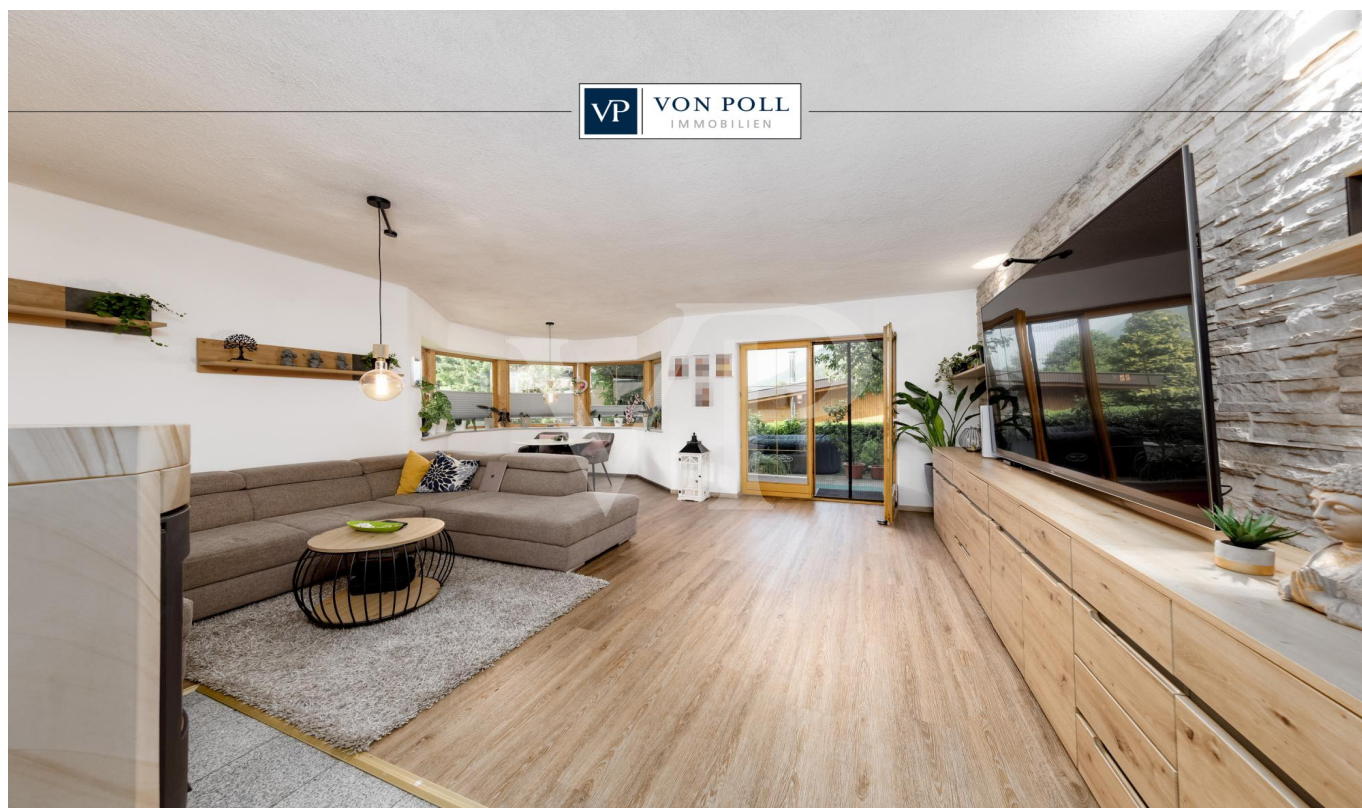


Häselgehr

# Familienidyll: Gepflegtes Einfamilienhaus – einziehen und wohlfühlen!

Objektnummer: 25321016



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 556 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25321016                  |
| Wohnfläche   | ca. 168,24 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1992                      |

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 445.000 EUR                                                          |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                      |
| Provision   | 3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.                                    |
| Bauweise    | Massiv                                                               |
| Nutzfläche  | ca. 147 m <sup>2</sup>                                               |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

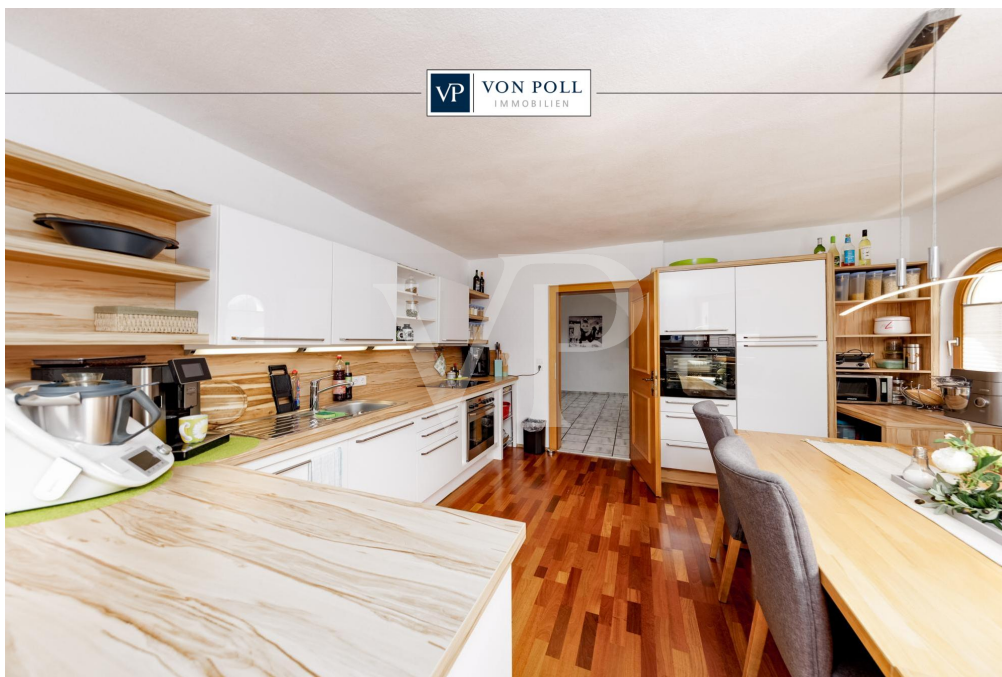
## Auf einen Blick: Energiedaten

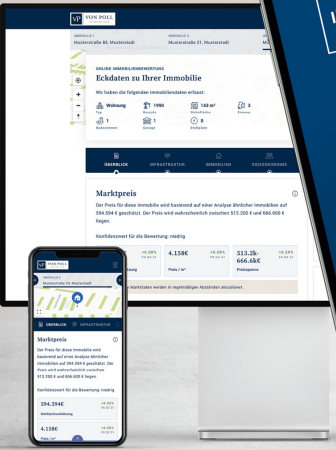
|             |                  |
|-------------|------------------|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Befeuerung  | Öl               |



Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Die Immobilie





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

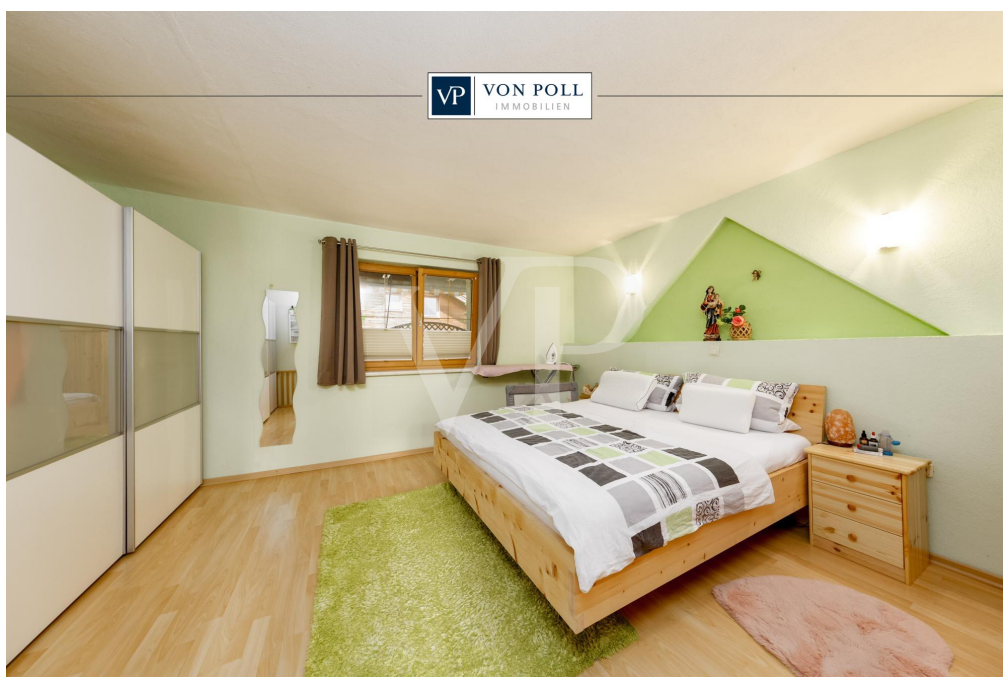
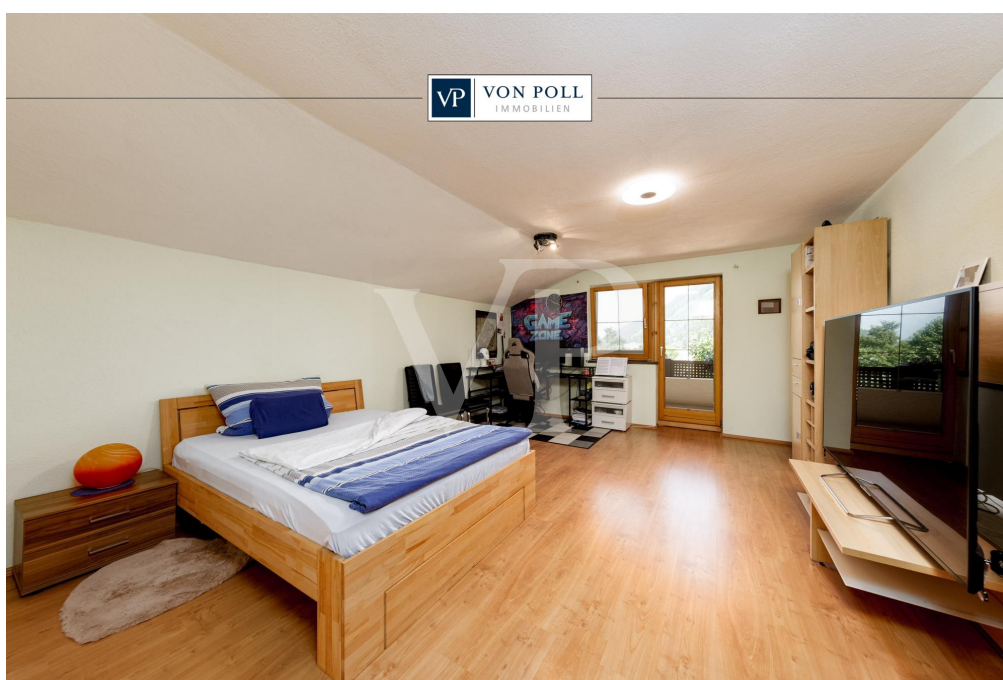
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Die Immobilie



Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Die Immobilie

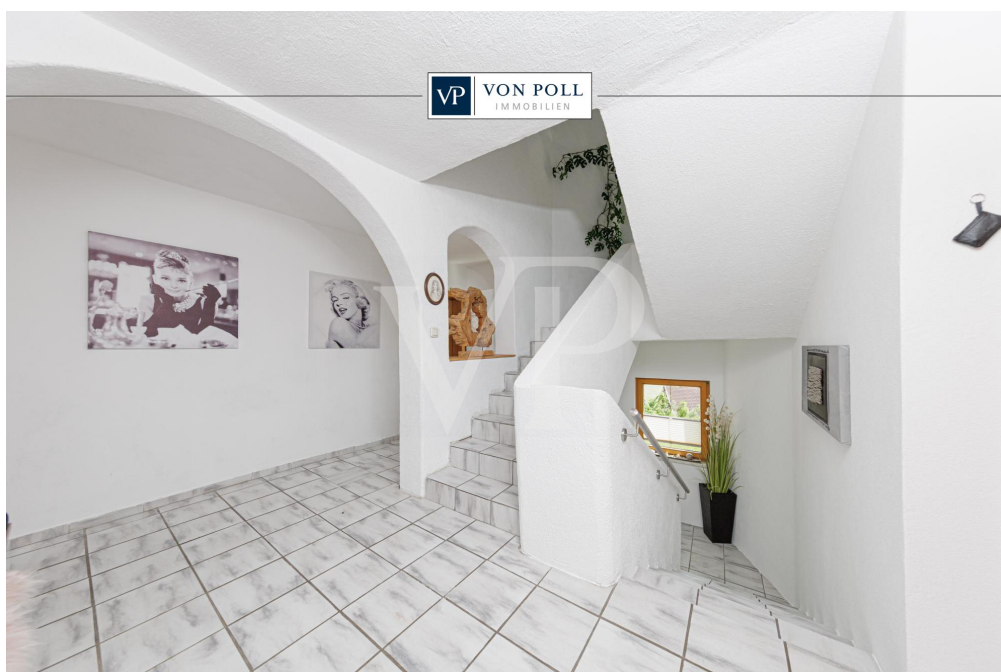


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

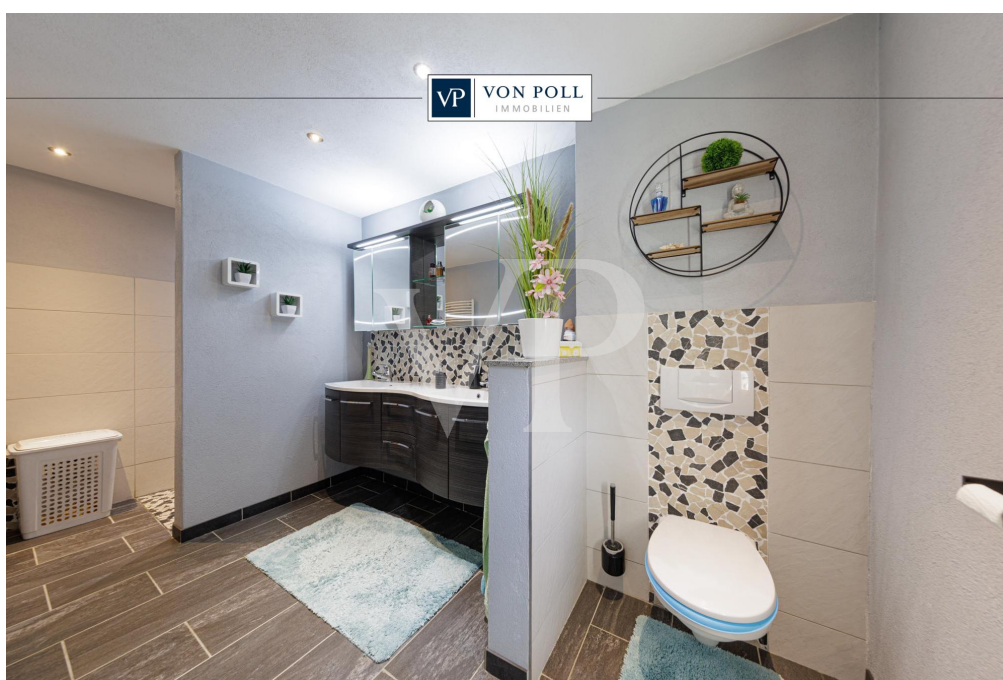
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**+43 5672 90200**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/reutte](http://www.von-poll.com/reutte)

Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in Häselgehr. Die im Jahr 1992 errichtete Immobilie steht auf einem 556 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von rund 168 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Ebenen verteilt.

Der Zugang zum Haus erfolgt über ein großzügig gestaltetes Treppenhaus im Untergeschoss. Diese Ebene bietet eine Garage, eine Werkstatt sowie mehrere zusätzliche Räume, die vielseitig nutzbar sind, beispielsweise als Lager-, Hobby- und Technikräume.

Im Erdgeschoss befinden sich eine separate Küche, ein modernes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den gepflegten Garten, ein Schlafzimmer sowie ein renoviertes Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet und zum Verweilen einlädt.

Das Obergeschoss umfasst drei weitere Zimmer und ein separates Gäste-WC. Eine Dusche war in diesem Bereich vorgesehen, wurde jedoch bislang nicht ausgeführt. Hier bestehen noch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist mit einer Solaranlage auf dem Dach ausgestattet, was zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Nutzung beiträgt. Der Allgemeinzustand des Hauses ist sehr gut, da regelmäßige Instandhaltungen durchgeführt wurden. Das Objekt ist sofort bezugsbereit und eignet sich ideal für Familien, die ein ruhiges und naturnahes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung suchen.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus.

Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Ausstattung und Details

- gepflegter Zustand
- Einbauküche
- voll unterkellert
- Balkon, Terrasse und Garten
- Modernisiertes Badezimmer
- Garage
- Außenstellplätze

Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Alles zum Standort

Begibt man sich vom Talkessel Reutte aus in Richtung Vorarlberg, so durchquert man von Osten nach Westen das wunderschöne Lechtal, jenes Tal, das seinen Namen vom Wildfluss geerbt hat, der es durchströmt. Am Ende dieses Tals erreicht man schließlich Häselgehr mit seinen ca. 673 Einwohnern. Das idyllische Bergdorf liegt auf 1006 m Seehöhe und ist der optimale Rückzugsort für alle Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Häselgehr ist ein perfekter Urlaubsort für Familien, Erholungssuchende und Naturliebhaber. Ein kinderfreundliches Freibad, eine Minigolfanlage, ein Beachvolleyballplatz, die Kneippanlage und nicht endende Spazier-, Wander- und Radwege sowie zahlreiche Langlaufloipen runden das Angebot auf. Häselgehr bezaubert durch die Nähe zur Natur. Rund um den Urlaubsort finden Sie imposante Berggipfel, saftige Almen, die Lechauen und tosende Schluchten. Die ideale Umgebung für Sport- und Freizeit in freier Natur und klarer Gebirgsluft.

### INFRASTRUKTUR:

Sie finden in Häselgehr und in unmittelbare Umgebung eine ortsansässige Bäckerei, mehrere sehr gut geführte und urige Gasthäuser, ein Lebensmittelgeschäft, sowie ein Erlebnisbad und einen Friseur. Eine Sparkassenfiliale ist in Elbigenalp ansässig.

### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

Eine eigene Volksschule sowie ein Kindergarten befinden sich in Häselgehr. Die Kinderkrippe, eine Fachschule für Kunsthandwerk und Design sowie eine Mittelschule befinden sich im 4 km entfernten Elbigenalp. Gymnasium und weitere höher bildende Schulen sind im Bezirkshauptort Reutte ansässig.

In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

### VERKEHR:

Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (31 km ab Dorf)  
Die nächste Tankstelle ist in Häselgehr (ca. < 1 km).  
Häselgehr ist über die Landesstraße B 198 von Reutte, oder die B 200 von Vorarlberg aus zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle sind (A7) Füssen, die (A12) bei St. Anton am Arlberg und die (A14) Bludenz.. Die regionale Buslinie fährt in

regelmäßigen Abständen.

Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH).

ENTFERNUNGEN:

- bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten
- bis Bregenz ca. 82 km / ca. 80 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 10 km / ca 10 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 90 km / ca. 90 Minuten
- bis München ca. 179 km / ca. 150 Minuten
- bis Kempten ca. 101km / ca. 60 Minuten
- bis Zürich ca.192 km / ca. 130 Minuten



Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, vertreten durch Alpenwelt Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**KAUFNEBENKOSTEN:**

3,5 % Grunderwerbsteuer  
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr  
ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten  
div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten)  
3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt

**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.

Objektnummer: 25321016 - 6651 Häselgehr

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)