Elmen

RESERVIERT: Idyllisches Zweifamilienhaus mit Süd-Terrasse & Bergpanorama im Lechtal

Property ID: 24321020

PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 237 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 590 m²

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

At a glance

Property ID	24321020
Living Space	ca. 237 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 121 m²
Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

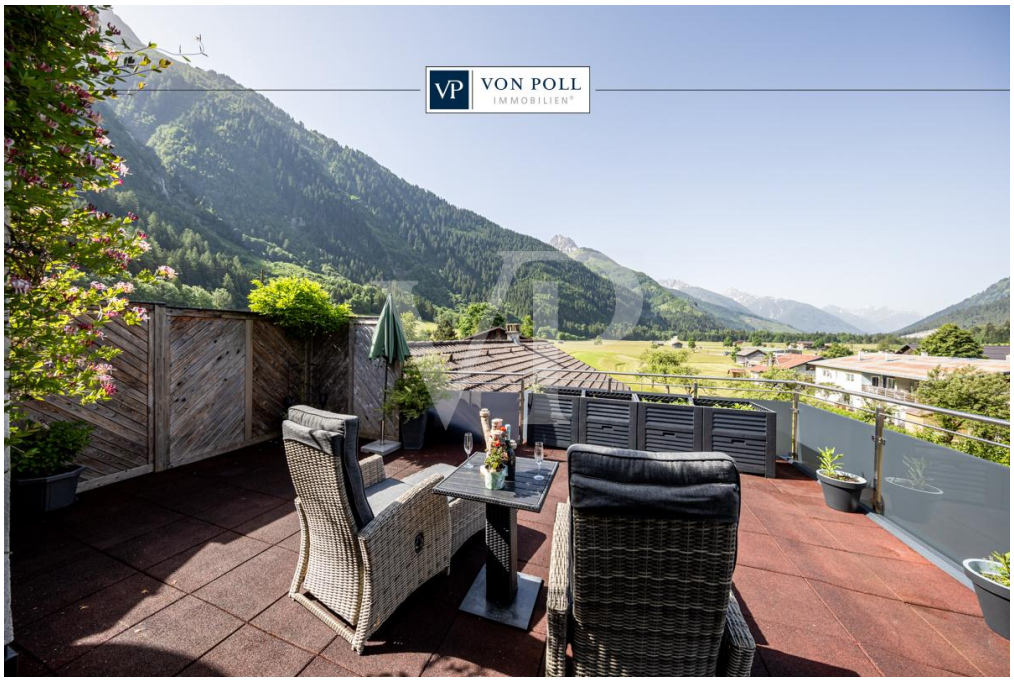
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	21.03.2026
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	36.52 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1940

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

The property

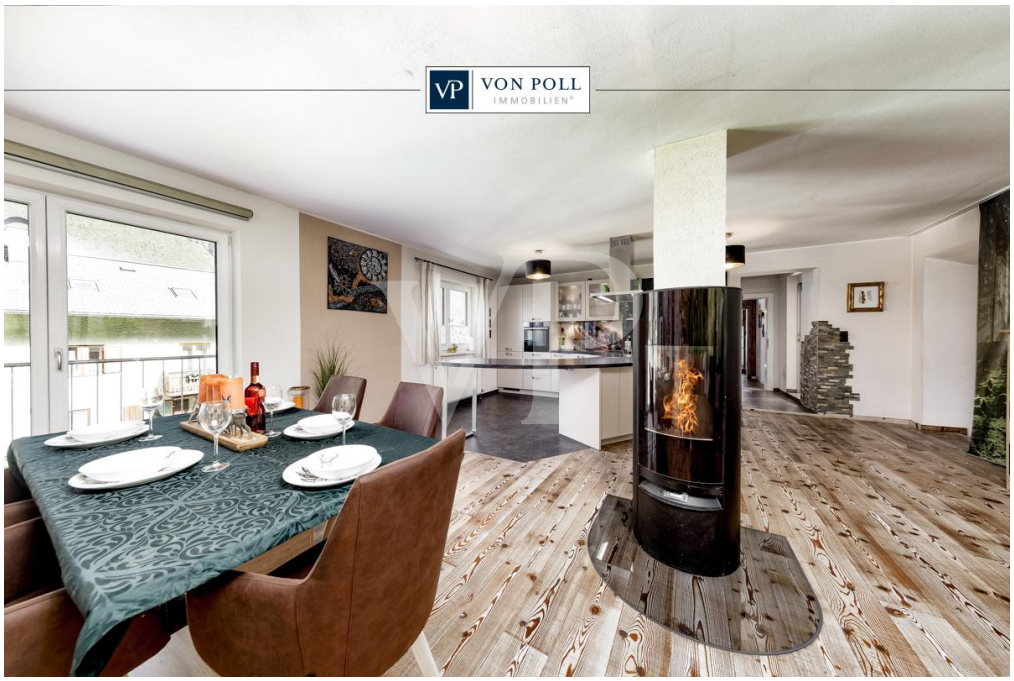


Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

The property

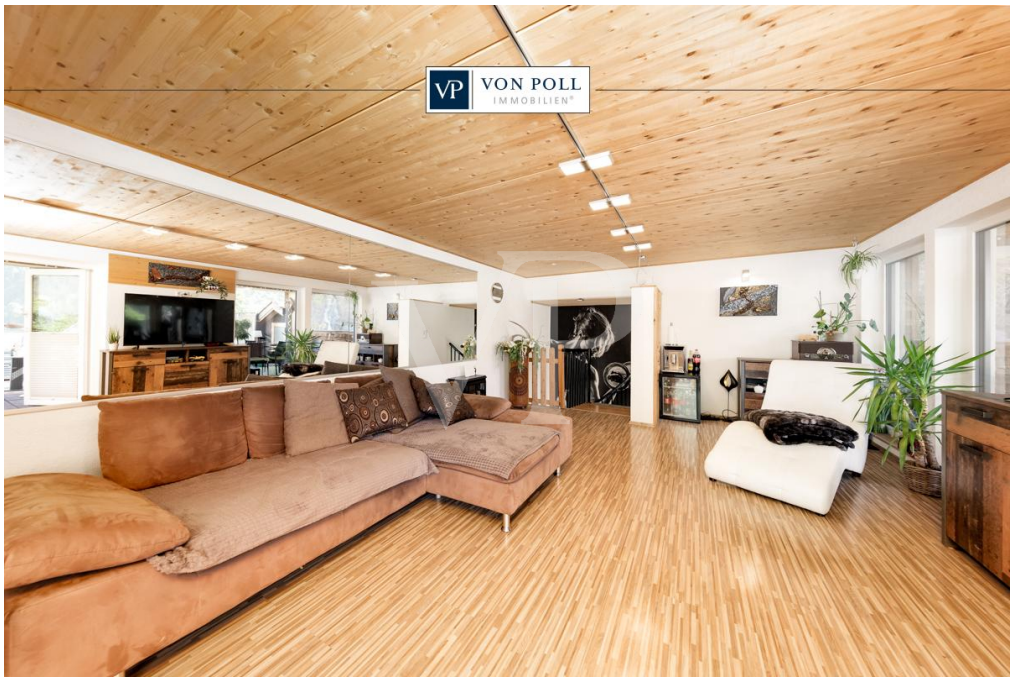
Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

The property



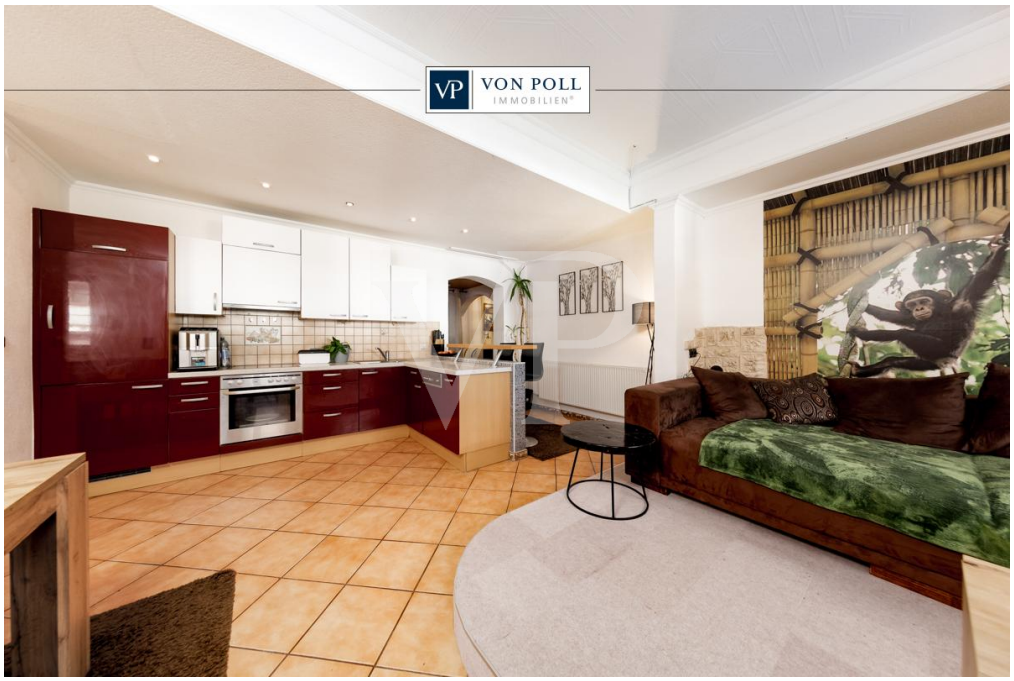
Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

The property



Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

A first impression

Im Naturparadies Lechtal liegt dieses Zweifamilienhaus mit ca. 240m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Wohneinheit mit drei Zimmern auf ca. 81m². Diese Wohnung ist im Altbestand des Gebäudes, wurde aber renoviert. Die Wohnung im Obergeschoss hat ca. 156m² und ist über eine östliche Zufahrt mit Carport zugänglich. Von dort führt ein Weg durch den terrassenförmig angelegten Garten nach unten. Vom großen Eingangsbereich gelangt man direkt in die großzügige Wohn-Essküche mit Holzofen. Das angrenzende Schlafzimmer hat Zugang zum Badezimmer und lässt keine Wünsche offen. Das absolute Highlight im Dachgeschoss ist der durchdachte Ausbau mit einer teilweise überdachten Terrasse, die nach Süd-Südwest ausgerichtet ist und einen wunderschönen freien Blick ins Lechtal bietet. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Mit der Baugenehmigung mit Feststellungsbescheid wurde das Haus im aktuellen Bestand genehmigt und schafft somit rechtliche Klarheit und Sicherheit. Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen an, eine virtuelle 360° Besichtigung bequem von zuhause aus zu erleben. Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann freuen wir uns, von Ihnen zu hören!

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

Details of amenities

- 2 Wohneinheiten
- gewerbliche Nutzung im EG möglich
- Dachlounge mit Südterrasse
- Terrassenförmig angelegter Garten
- moderne Einbauküche
- Wellness-Bad
- Garage & Carport

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

All about the location

Eingebettet zwischen Rotwand, Klimmspitze und Mutekopf liegt auf 978m die kleine Gemeinde Elmen. Mit seinen Siedlungen Martinau und Klimm bildet der Ort den Eingang ins urige Bschlabertal am Fuße der Hahntennjochstraße. Wegen der leichten Hanglage befindet sich die lauschige Naturparkgemeinde Sommer wie Winter ganz auf der Sonnenseite des Lechtals. Auch von Straßenlärm kann hier keine Rede sein. Abseits der Lechtaler Bundesstraße strahlt die gepflegte Gemeinde eine Atmosphäre der Ruhe und Gemütlichkeit aus. Elmen ist eine Gemeinde mit 399 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024). KINDERGÄRTEN / SCHULEN / AUSBILDUNG: - Kindergarten - Volksschule Elmen - Schnitzschule Elmen - weiter führenden Schule befinden sich im ca 21km entfernten Reutte. ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT: Hausärzte, alles weiter befindet sich im ca 21 km entfernten Reutte auch das Bezirkskrankenhaus. ENTFERNUNGEN: - nach Innsbruck ca. 56 km / ca. 84 Minuten - nach Lech am Arlberg ca. 41 km / ca. 46 Minuten - nach Füssen ca. 41 km / 40 Minuten - nach Memmingen ca. 109 km / ca. 82 Minuten - nach Garmisch-Partenkirchen ca. 68 km / ca. 72 Minuten - nach München ca. 148 km / ca. 138 Minuten - nach Kempten ca. 80 km / ca. 63 Minuten - nach Stuttgart ca. 261 km / ca. 166 Minuten - nach Zürich ca. 237 km / ca. 191 Minuten

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL, Inh. Alpenwelt 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, Inh. Alpenwelt Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die Alpenwelt Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Alpenwelt 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 Unter bestimmten Voraussetzungen entfällt die Grundbucheintragungs- sowie Pfandrechtsgebühr beim Erwerb dieser Immobilie. 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.

Property ID: 24321020 - 6644 Elmen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30 Reutte
E-Mail: reutte@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com