

Elmen

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

CODE DU BIEN: 24321020

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 237 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 590 m²

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

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

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24321020
Surface habitable	ca. 237 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 121 m²
Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

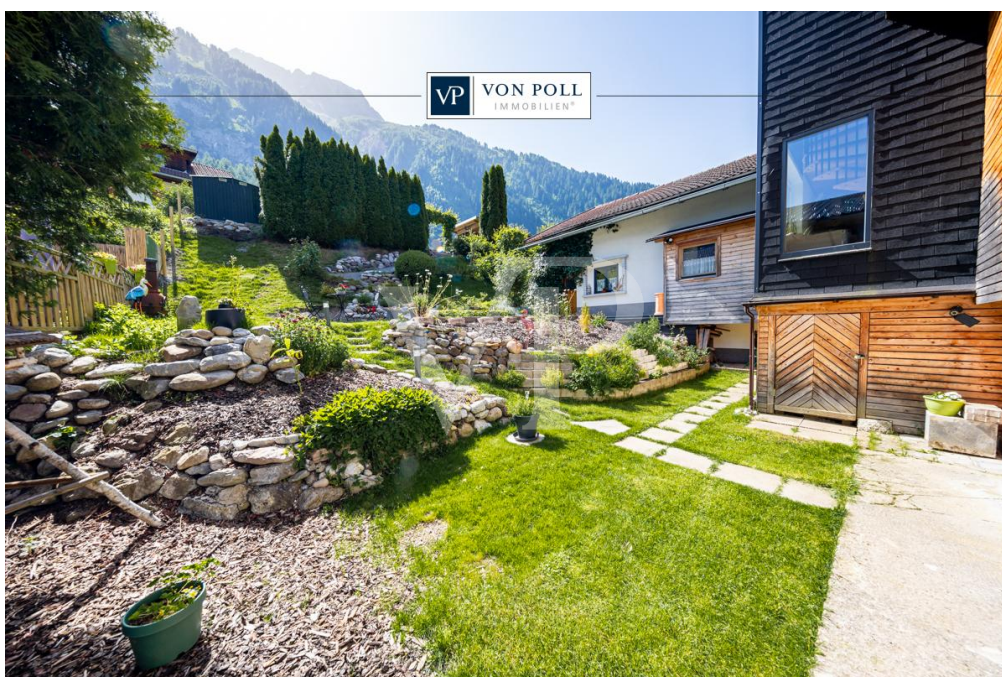
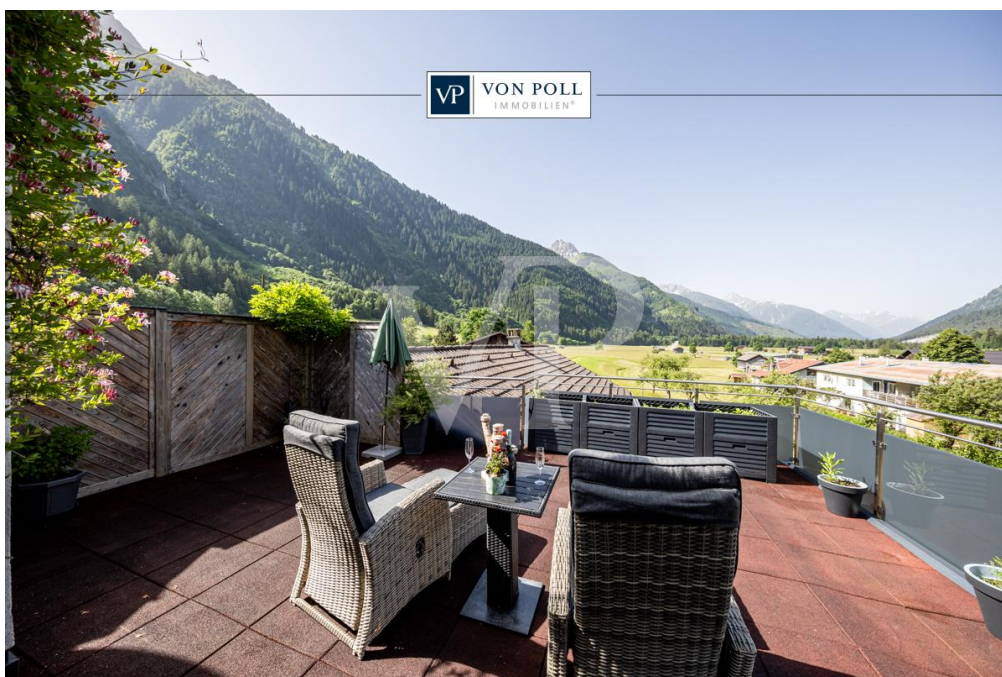
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.03.2026
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	36.52 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1940

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

La propriété



CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

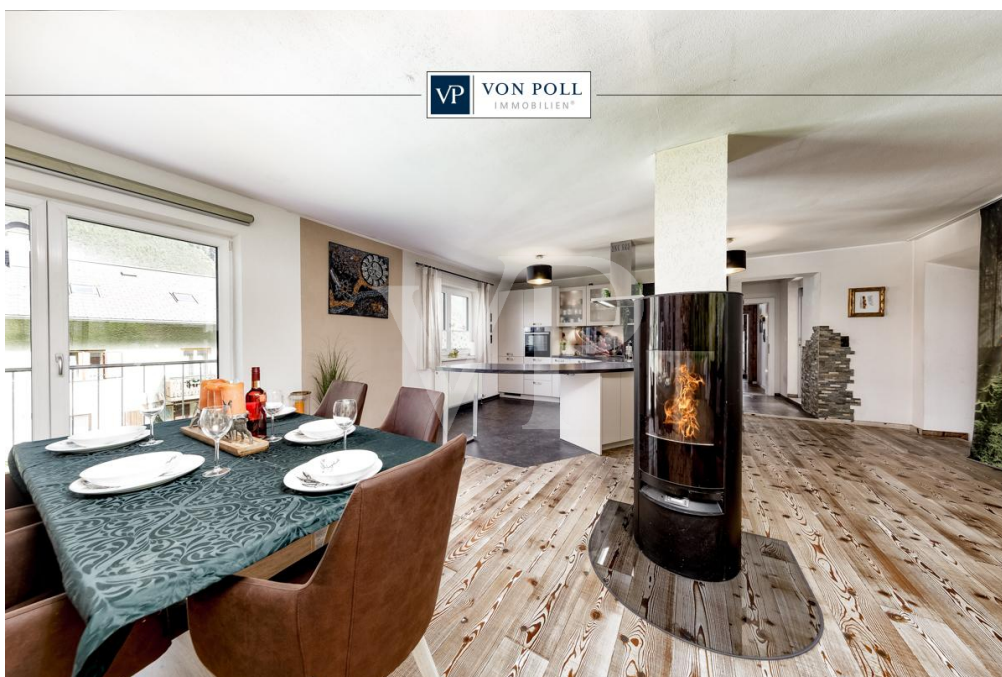
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

La propriété

A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed property listing with various statistics and a 'Marktpreis' section. The background is a solid dark blue color.

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

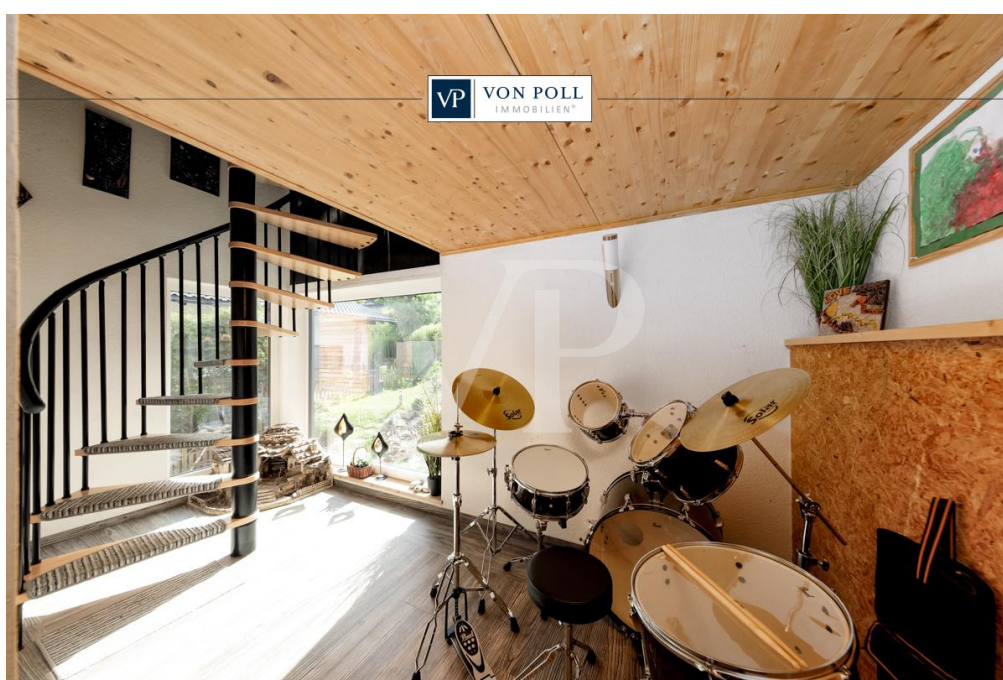
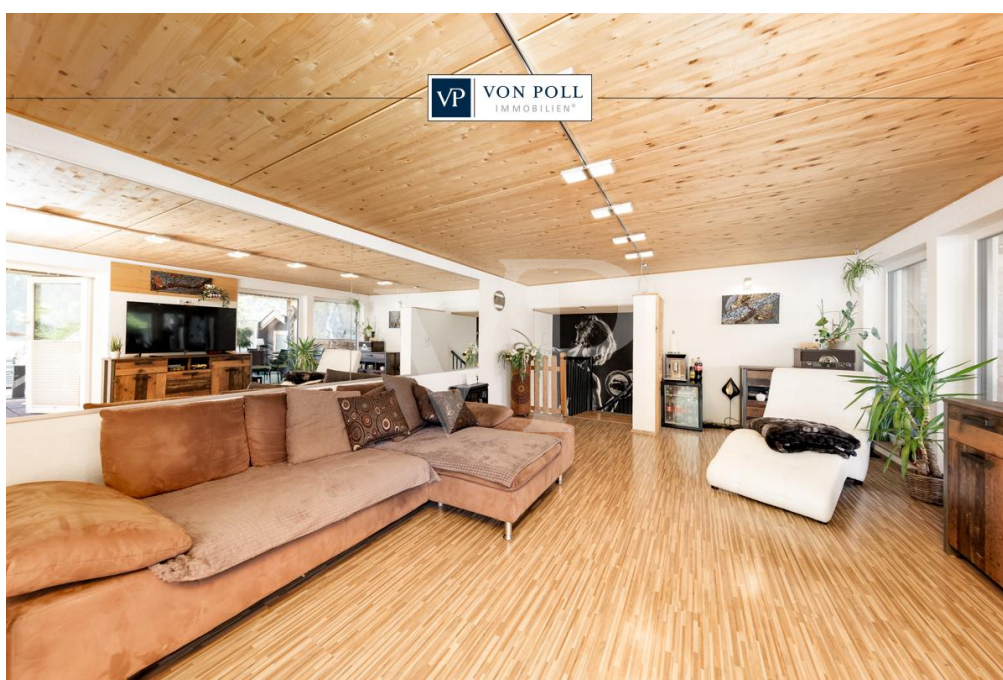
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

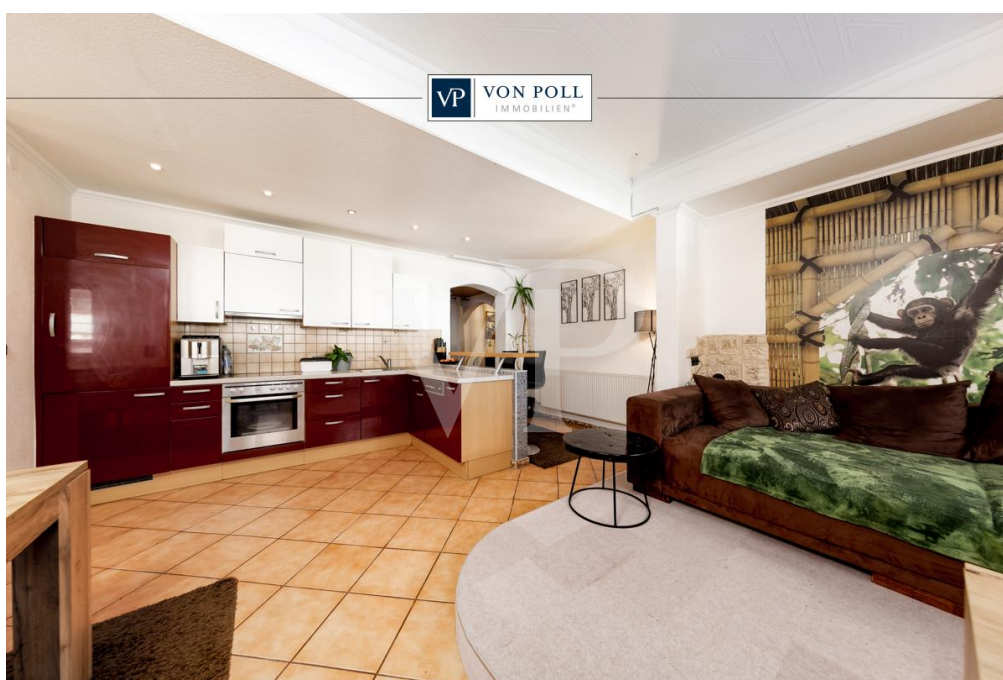
CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

La propriété



CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

Une première 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!

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

Tout sur l'emplacement

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 Bsclabertal 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

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24321020 - 6644 Elmen

Contact

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

Sebastian Kleinloff

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com