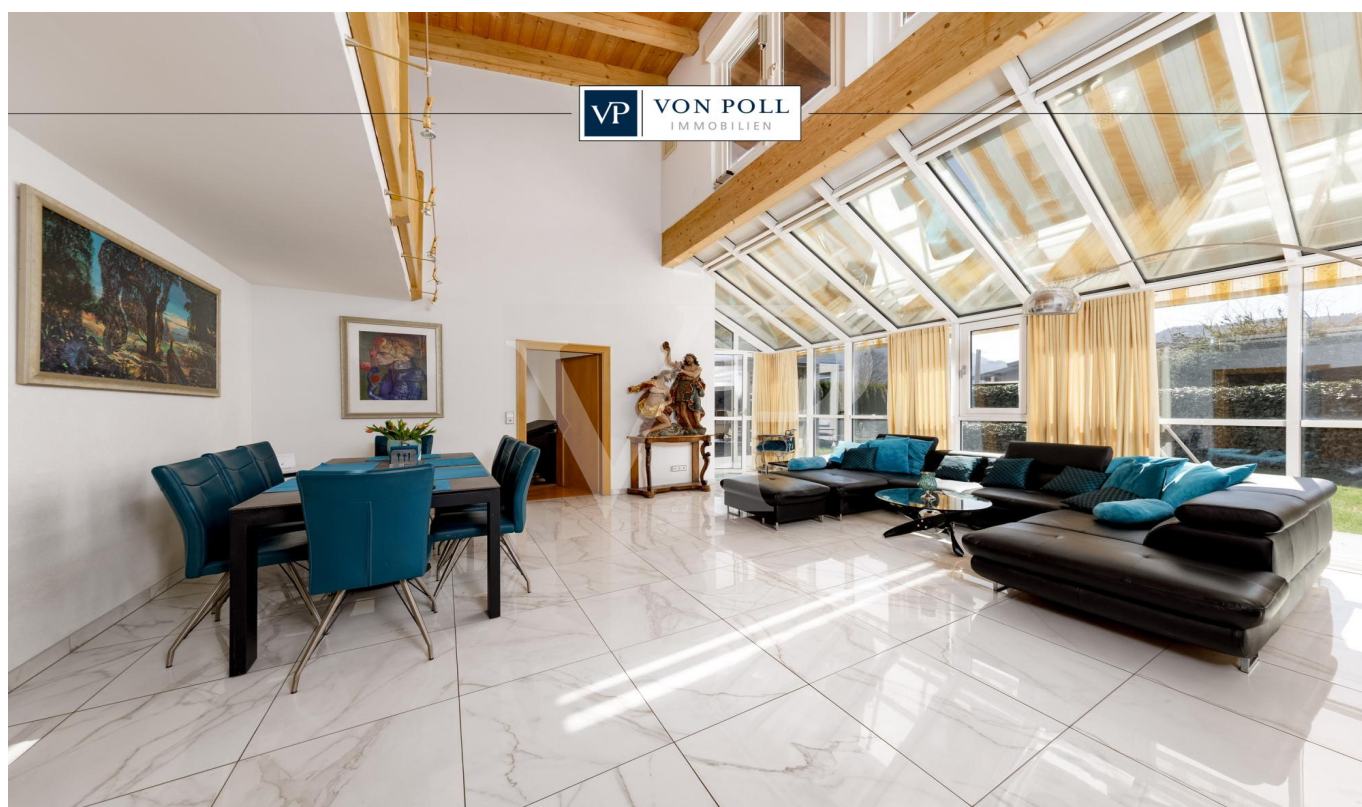


Reutte

Großzügiges Haus mit Wintergarten, Kamin und Garten in familienfreundlicher Lage

CODE DU BIEN: 25321011



PRIX D'ACHAT: 860.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182,34 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 539 m²

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

- 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: 25321011 - 6600 Reutte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25321011
Surface habitable	ca. 182,34 m ²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	860.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

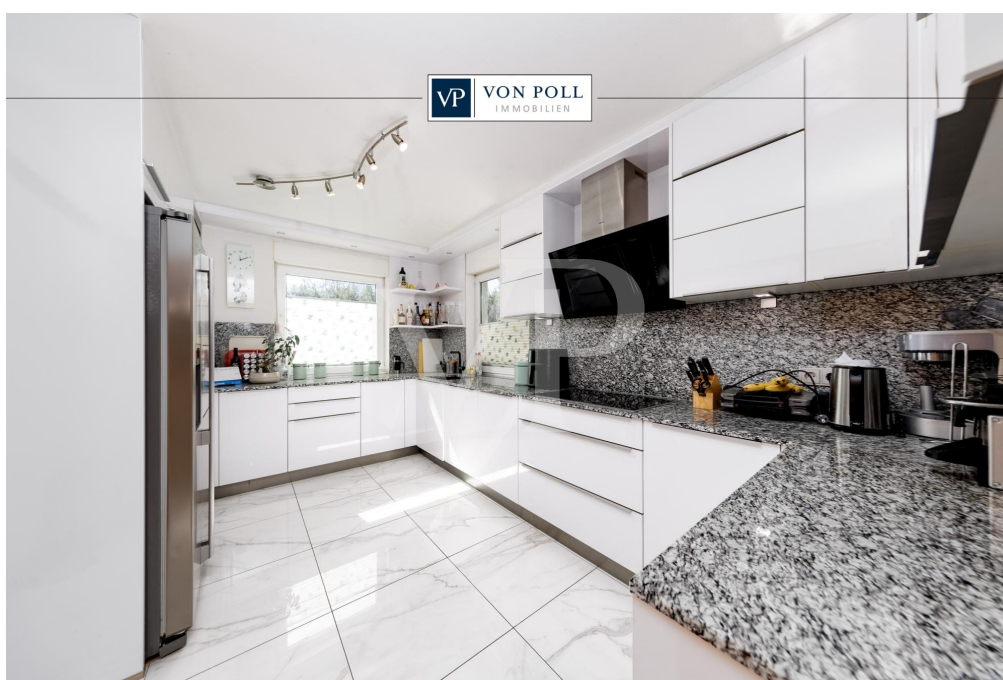
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	198.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

La propriété



A smartphone displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The QR code is a standard black and white square code.

A desktop monitor displaying a real estate valuation website. The website shows a form for entering property details and a section for market price analysis.

A smartphone displaying a real estate valuation website, showing a similar interface to the desktop monitor.

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

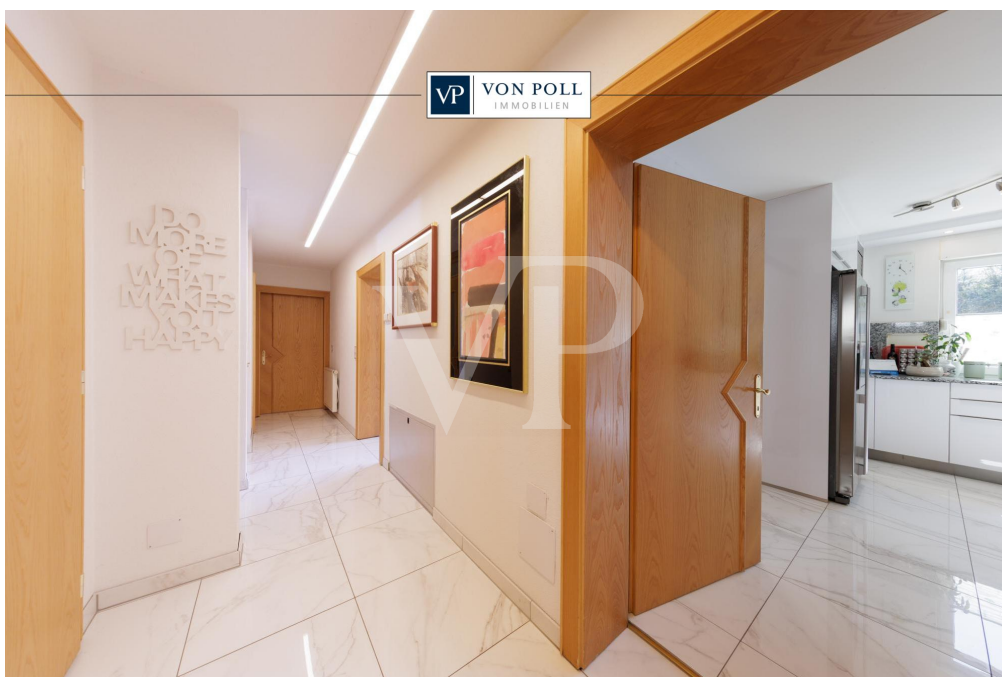
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

La propriété



CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

La propriété

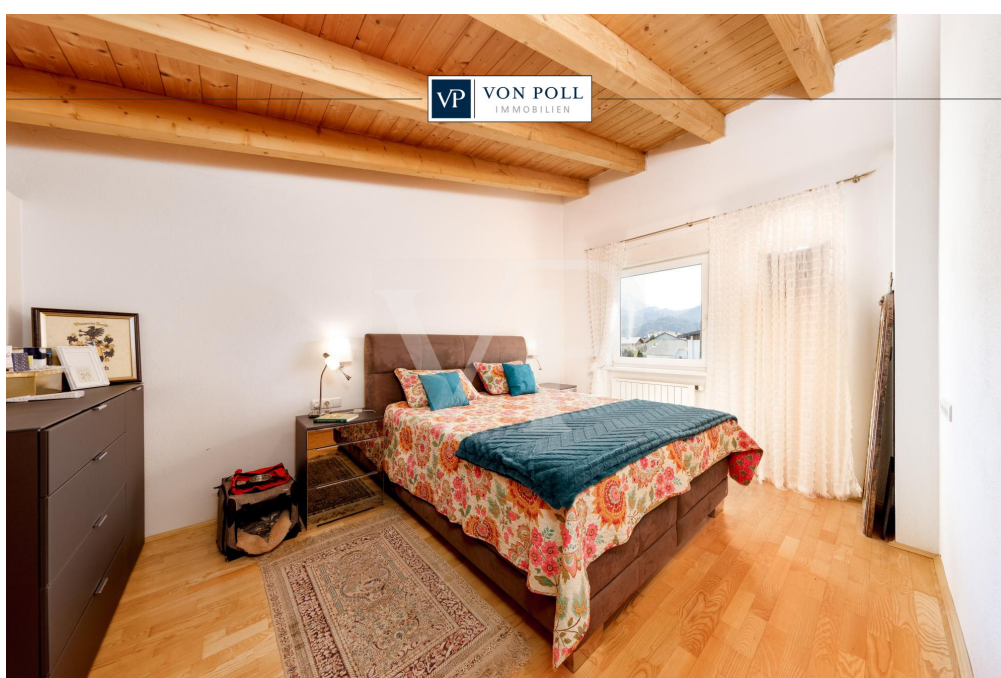


VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

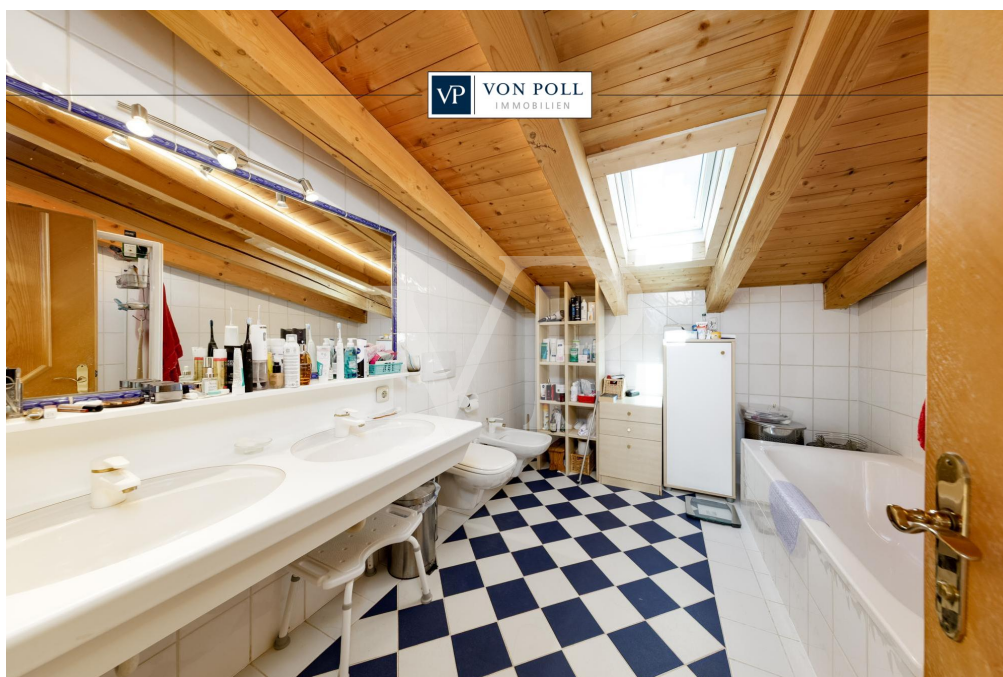
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

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: 25321011 - 6600 Reutte

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem sich Komfort, Stil und Geborgenheit auf harmonische Weise verbinden. Dieses im Jahr 1995 erbaute Einfamilienhaus strahlt schon beim ersten Betreten eine besondere Wärme aus und überzeugt mit einer durchdachten Architektur, die das tägliche Leben nicht nur erleichtert, sondern bereichert.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 539 m² erwartet Sie eine Oase der Ruhe – perfekt für Familien, die Wert auf Raum, Qualität und ein behagliches Wohngefühl legen.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich, in den der vollständig integrierte Wintergarten nahtlos übergeht. Die großen Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre und holen die Natur förmlich ins Haus. Der Kamin verleiht diesem zentralen Raum zusätzlich eine besondere Gemütlichkeit – ideal für entspannte Abende mit der Familie oder gesellige Stunden mit Freunden.

Die fünf Schlafzimmer verteilen sich auf zwei Etagen und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als ruhiger Rückzugsort, Gästezimmer oder Arbeitsplatz. Beide Badezimmer sind vollends nutzbar, könnten jedoch eine Auffrischung vertragen, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Die offene Galerie im Obergeschoss verleiht dem Haus architektonische Raffinesse und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Sie eignet sich hervorragend als ruhiger Ort zum Lesen, Arbeiten oder Innehalten.

Der Garten, liebevoll angelegt und geschützt vor neugierigen Blicken, ist wie gemacht für entspannte Stunden im Freien. Die überdachte Außenlounge bietet auch bei wechselhaftem Wetter einen Platz zum Wohlfühlen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum im Untergeschoss – ideal für kreative Hobbys, sportliche Aktivitäten oder zusätzlichen Stauraum.

In einer familienfreundlichen Umgebung mit guter Infrastruktur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und nahen Verkehrsanbindungen gelegen, bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt. Ein Zuhause zum Ankommen, Verweilen und Wachsen.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause inmitten von Reutte!

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

Détails des commodités

- Wintergarten
- Kamin
- Galerie
- Garten mit voller Privatsphäre
- überdachte Außenlounge
- Hobbyraum

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

Tout sur l'emplacement

Reutte (853 m ü. NN) ist eine Stadtgemeinde mit ca 7275 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Tiroler Außerfern und Hauptort des Tiroler Bezirks Reutte in Österreich.

Die Infrastruktur in Reutte ist hervorragend: Zahlreiche große und kleine Ladengeschäfte und diverse Discounter (bspw. Hofer) decken das gesamte Spektrum des üblichen Bedarfs ab.

Hotels und Restaurants gibt es in großer Zahl. Alle allgemein- und weiterführenden Schulen sind vor Ort. Für den Fall der Fälle steht ein leistungsfähiges Krankenhaus mit dauerhaft stationiertem Rettungshubschrauber bereit.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:

Sie finden hier die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde vor.

Einkaufsmöglichkeiten in den verschiedensten Sparten, Kindergärten, sämtliche Schulen, sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien sowie Anbindung an die Fernpass-Bundesstraße in Richtung Inntal.

Nach Norden sind es ca. 10km bis zur deutschen Autobahn A7. Die umliegenden Flughäfen (München, Memmingen, Innsbruck, Stuttgart) sind in 45-100min erreichbar.

ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:

Hausärzte befinden sich in der Gemeinde.

Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- Kindergarten
- Volksschule
- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen
- In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D).

ENTFERNUNGEN:

- bis Innsbruck ca. 90 km / ca. 101 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 65 km / ca. 70 Minuten
- bis Füssen ca. 17 km / 22 Minuten
- bis Memmingen ca. 81 km / ca. 53 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 45 km / ca. 56 Minuten

- bis München ca. 125 km / ca. 113 Minuten
- bis Kempten ca. 54 km / ca. 39 Minuten
- bis Stuttgart ca. 226 km / ca. 150 Minuten
- bis Zürich ca. 239 km / ca. 181 Minuten

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

Plus d'informations

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, 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.

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

Contact

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

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: reutte@von-poll.com

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

www.von-poll.com