

Ehrwald

# Exklusives Refugium am Fuße der Zugspitze – Edles Einfamilienhaus mit Wintergarten & Sauna

Objektnummer: 26321007



KAUFPREIS: 960.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 473 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	26321007	Kaufpreis	960.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	1990	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	2 x Garage		

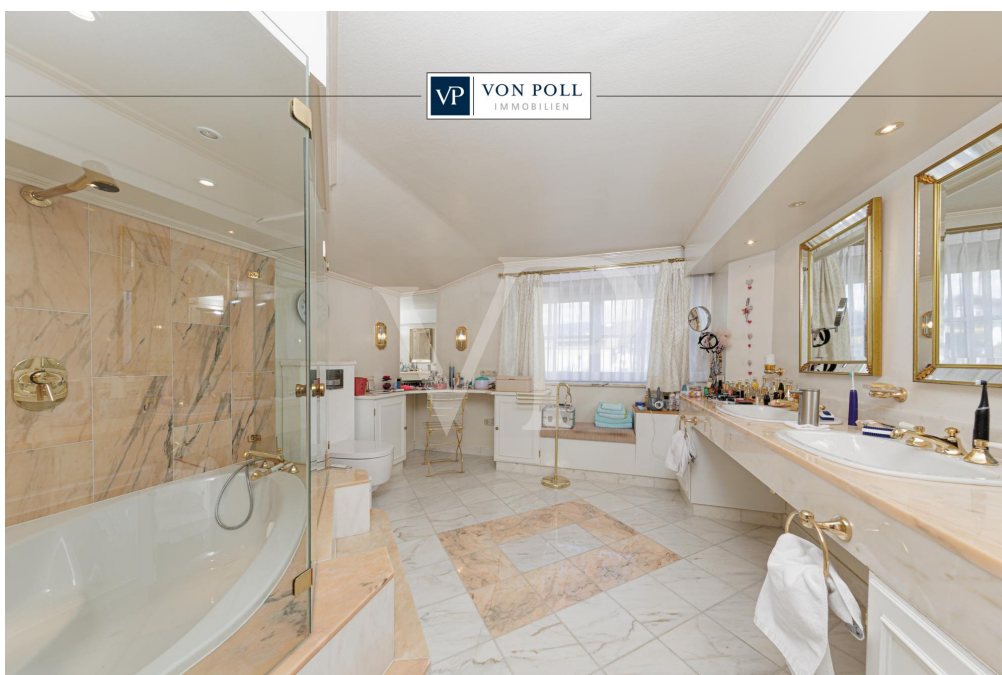
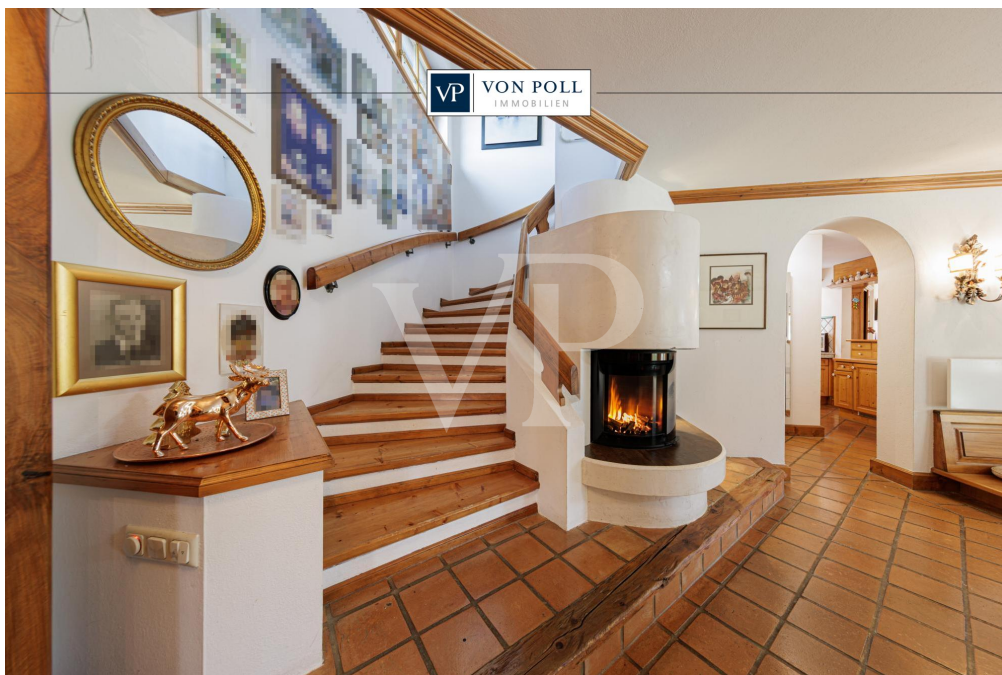
Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Befuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



**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?

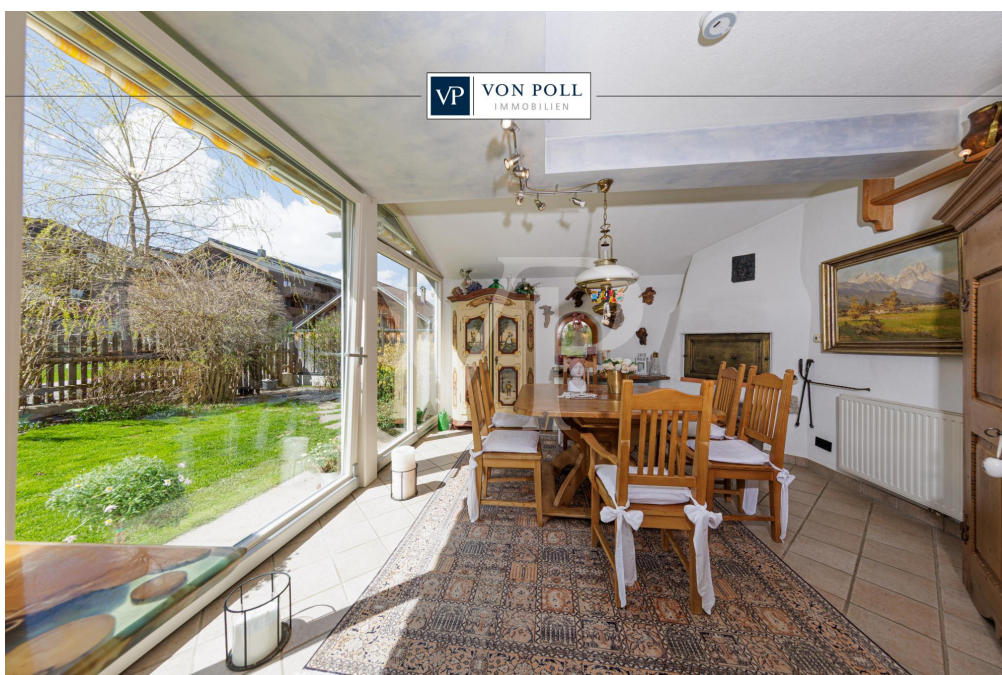
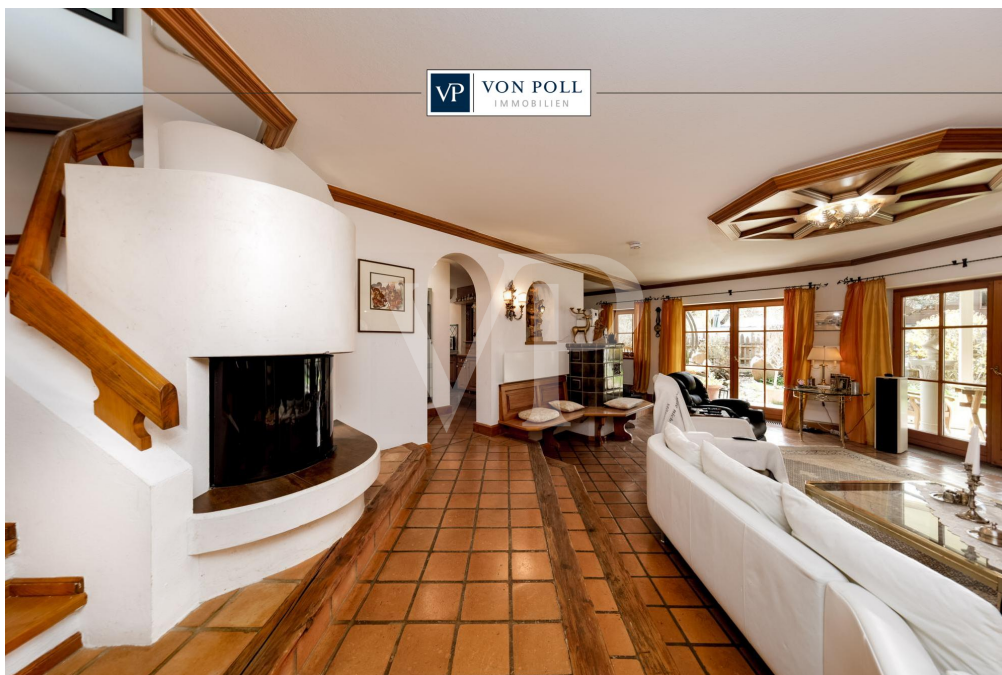
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie

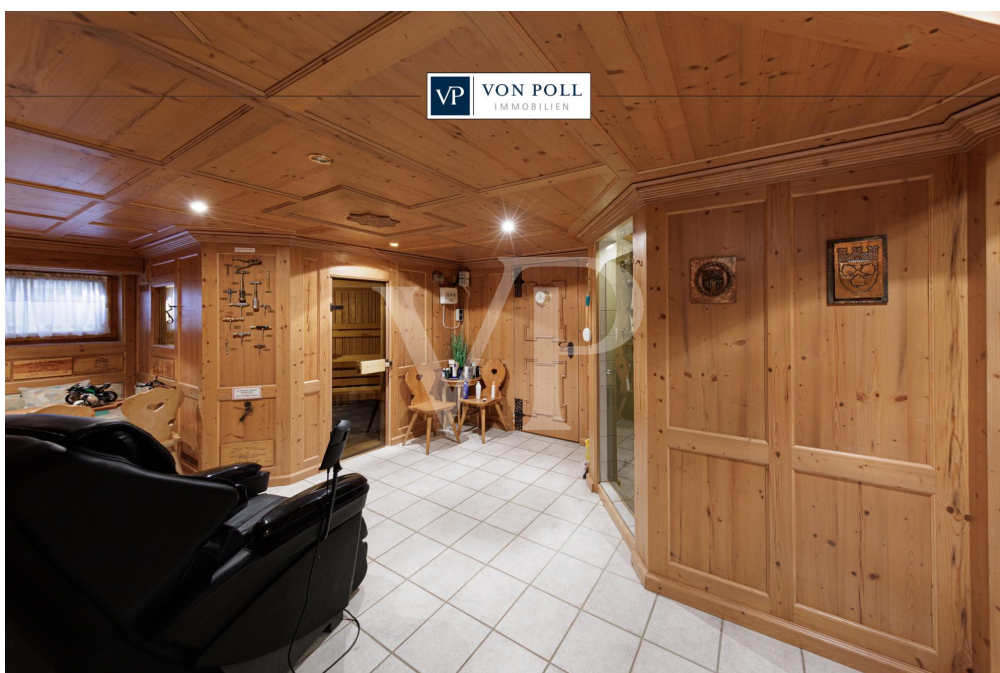


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

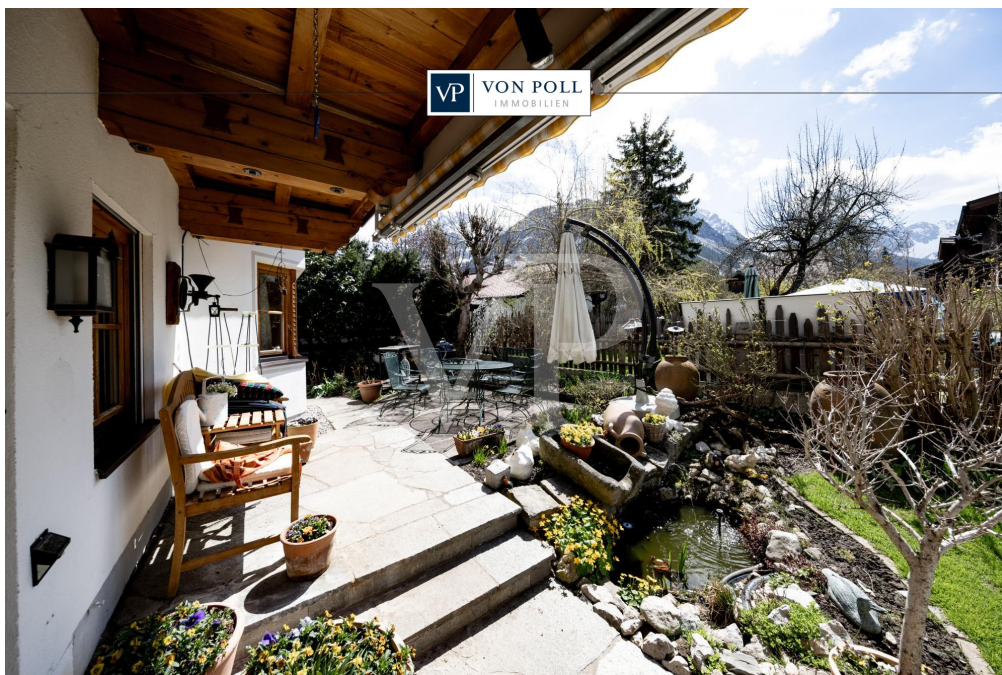
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald

## 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: 26321007 - 6632 Ehrwald**

## **Ein erster Eindruck**

**Stellen Sie sich vor: Sie öffnen morgens das Fenster, atmen klare Bergluft – und genießen das Panorama der Zugspitze. Genau dieses Gefühl erwartet Sie in diesem liebevoll gepflegten Einfamilienhaus, das auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 473 m<sup>2</sup> großen Grundstück einen seltenen Rückzugsort schafft. Eine echte Rarität in einer der gefragtesten Regionen der Alpen.**

**Schon der Eingang macht Eindruck: Eine massive Holzterrasse mit elegant geschwungenem Handlauf verbindet die Ebenen, warme Fliesenböden empfangen Sie wohnlich. Das Herzstück bildet das durchdachte Heizkonzept – ein klassischer Kachelofen verströmt wohlige Strahlungswärme, während im Wohnbereich ein moderner Kamin mit Sichtglas stimmungsvolle Abende verspricht.**

**Auf 4 Zimmern entfaltet sich Wohnkomfort auf hohem Niveau. Die zwei hellen Schlafzimmer schenken Ihnen Licht und Weite – eines davon mit gemütlicher Dachschräge und maßgefertigten Einbauten. Direkt angeschlossen: ein großzügiges Badezimmer, hochwertig ausgestattet mit Marmor und Keramik, Badewanne, separater Dusche und zwei Waschbecken.**

**Der Keller ist weit mehr als Stauraum: Holzvertäfelte Räume, ein einladender Sitzbereich und Ihre eigene Sauna machen ihn zum privaten Wellness-Refugium nach einem Tag in den Bergen.**

**Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten mit Blick in den liebevoll gestalteten Garten. Sein integrierter Ofen lädt zum Grillen und zu geselligen Abenden ein – auch wenn draußen Schnee fällt.**

**Rundum verwöhnt Sie die gepflegte Außenanlage mit Terrasse, Zierteich und dekorativem Steingarten. Die alpenländische Architektur mit warmen Holzelementen fügt sich harmonisch in die traumhafte Bergkulisse ein.**

**Ein Zuhause mit Charme, Charakter und Bergblick – wann dürfen wir Sie zur Besichtigung begrüßen?**

**Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung oder vorab eine virtuelle 360°-Tour an. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Ehrwald!**

**Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald**

## **Ausstattung und Details**

- **Doppelgarage**
- **Wellnesskeller mit Sauna**
- **Kaminofen und Kachelofen im Wohnbereich**
- **offener Wohnbereich**
- **Wintergarten mit Kamin**
- **Luxusbad**

**Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald**

## **Alles zum Standort**

**Leben, wo andere Urlaub machen:** Ehrwald in Tirol ist eine idyllische Gemeinde mit gut 2.600 Einwohnern am Fuße der majestätischen Zugspitze und der eindrucksvollen Sonnenspitze. Umgeben von einer atemberaubenden Naturkulisse ist die Gemeinde ein optimaler Standort für Ihren Lebensmittelpunkt und bietet vielfältige Möglichkeiten. Im Sommer können Einheimische und Gäste malerische Wanderwege erkunden, über grüne Almwiesen streifen und die frische Bergluft genießen. Radfahrer können sich auf anspruchsvolle Mountainbikestrecken begeben oder gemütlich entlang der Flusstäler radeln. Kletterhalle und Tennisplätze ergänzen das Angebot.

**Kulturell** ist die Nähe zu Innsbruck, München und Oberammergau ein großer Vorteil. Die Gemeinde liegt in unmittelbarer Nähe zur deutschen Grenze, was sowohl für Pendler als auch beispielsweise für grenzüberschreitend tätige Selbständige attraktiv ist. Die sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen macht den Alltag angenehm und komfortabel.

Darüber hinaus bietet Ehrwald ein reges Gemeindeleben, ein gesundes Wohnumfeld und eine hohe Lebensqualität. Die traditionelle Bauweise der Häuser und die Erhaltung des alpinen Charmes verleihen der Gemeinde ihren besonderen Charakter.

Alles in allem bietet Ehrwald in Tirol alle Voraussetzungen für ein ruhiges und erholsames Zuhause abseits der Hektik der Großstadt inmitten einer spektakulären Berglandschaft.

### **VERKEHR:**

Ehrwald ist mit eigenem Bahnhof (Garmisch-Partenkirchen / Reutte / Pfronten) sowie regelmäßigen Busverbindungen nach Imst-Innsbruck bestens an den ÖPNV angeschlossen.. Die nächste Tankstelle ist ca. 2 km entfernt.

### **ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:**

Haus-, Kinder- und Zahnärzte befinden sich in der Gemeinde. Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist gut erreichbar.

### **KINDERGÄRTEN / SCHULEN:**

- Kindergarten
- Volksschule am Ort
- Gymnasien und weitere höher bildende Schulen in Reutte und Garmisch-Partenkirchen

### **ENTFERNUNGEN:**

- bis Innsbruck ca. 80 km / ca. 60 Minuten

- bis Füssen ca. 40 km / 40 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 20 km / ca. 20 Minuten
- bis München ca. 110 km / ca. 90 Minuten
- bis Kempten ca. 75 km / ca. 60 Minuten
- bis Stuttgart ca. 250 km / ca. 2,5 Stunden
- bis Zürich ca. 260 km / ca. 2,5 Stunden

**Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26321007 - 6632 Ehrwald**

## **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)**