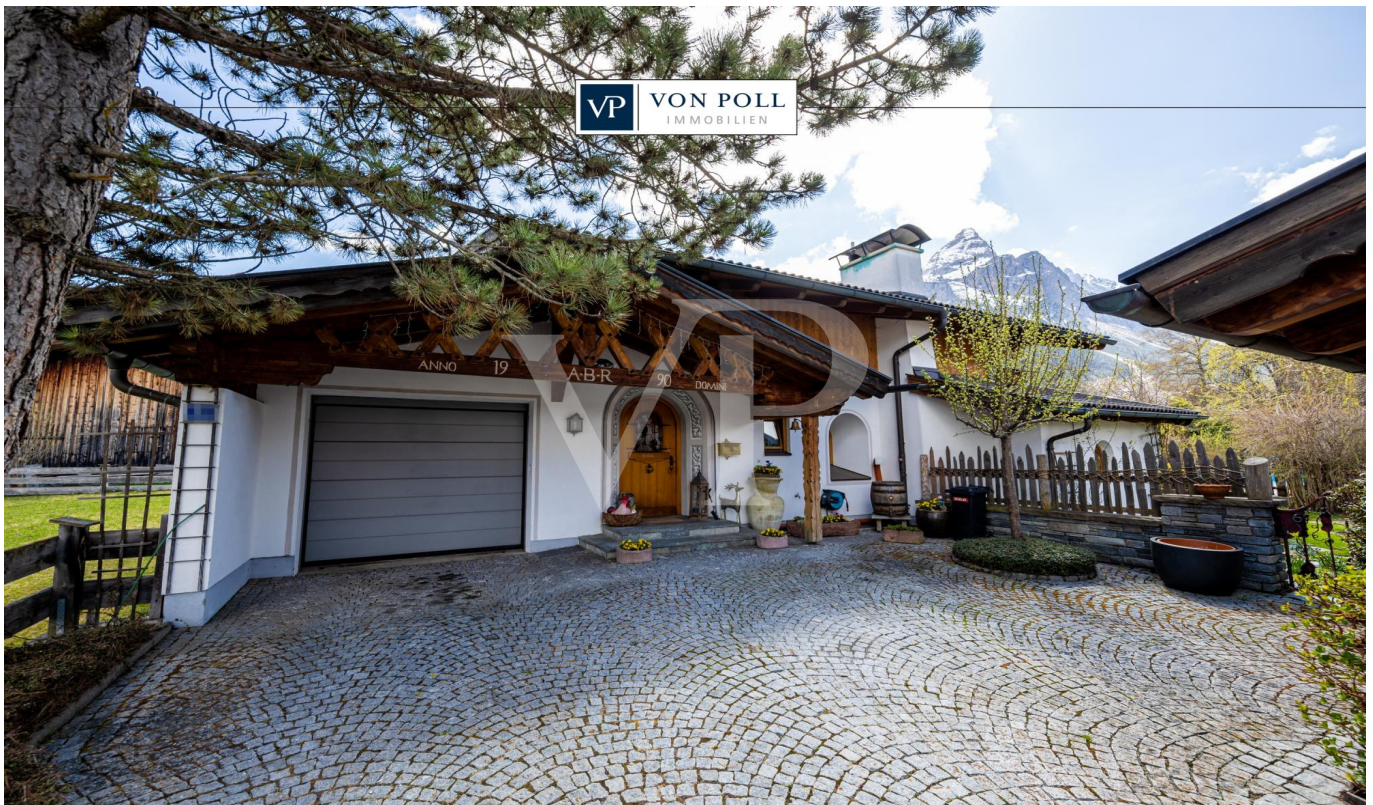


Ehrwald

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

Property ID: 26321007



PURCHASE PRICE: 960.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 473 m²

Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

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

Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

At a glance

Property ID	26321007	Purchase Price	960.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 100 m ²
Year of construction	1990	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	2 x Garage		

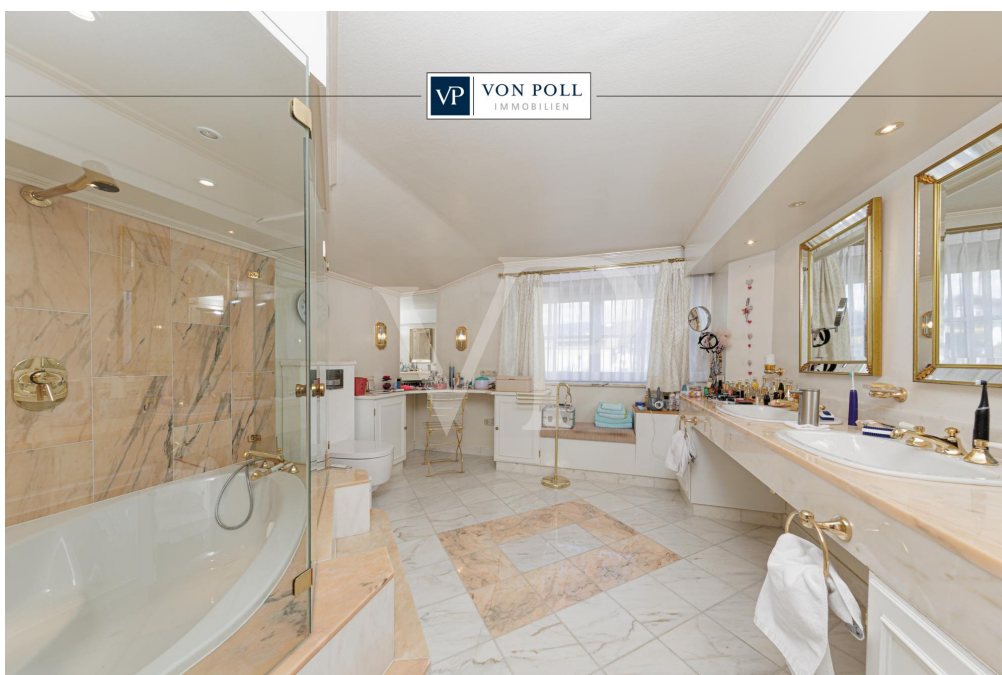
Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

Energy Data

Energy Source	Oil
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

The property



Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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?

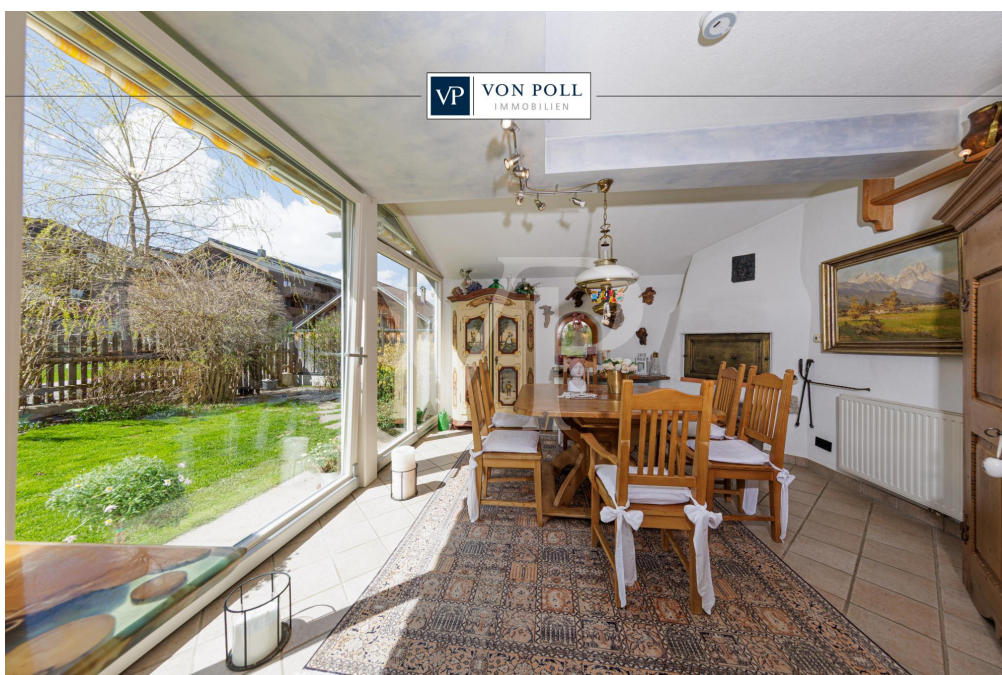
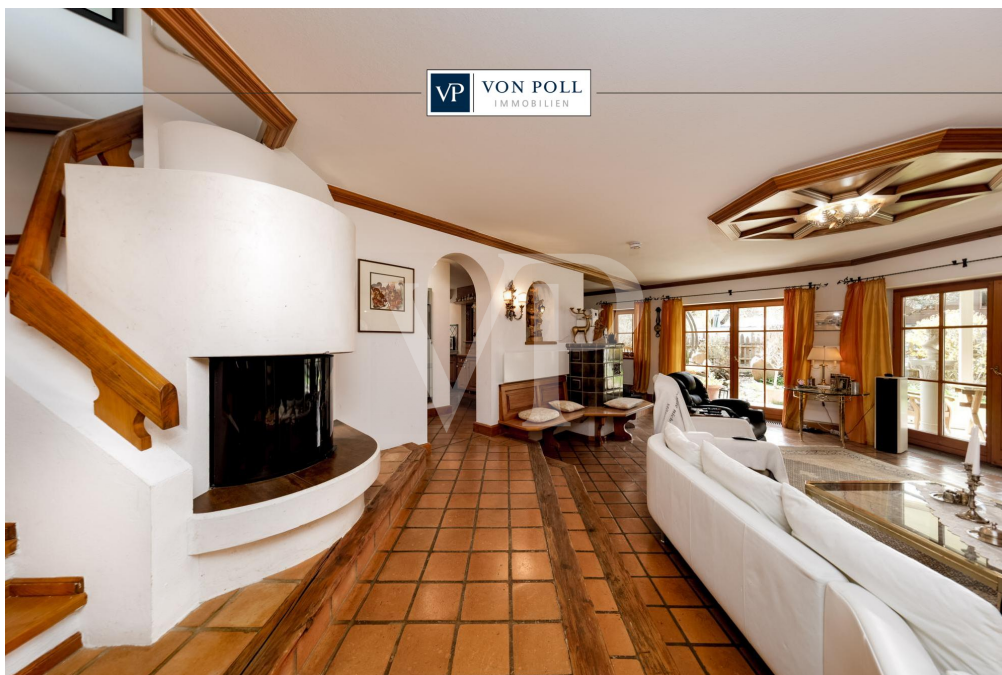
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

The property



Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

The property

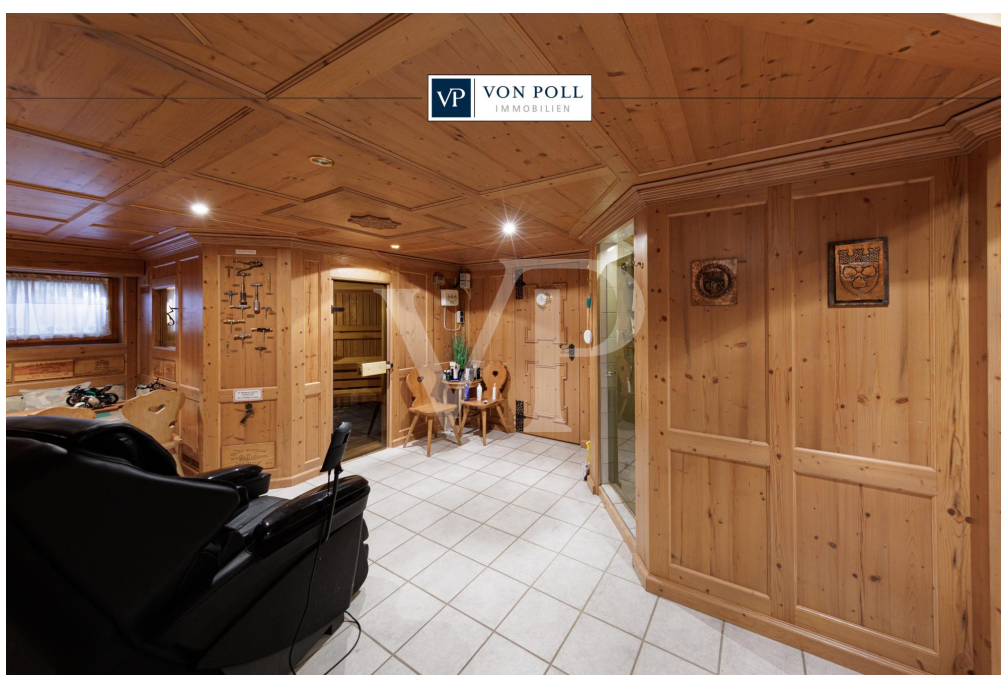


**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

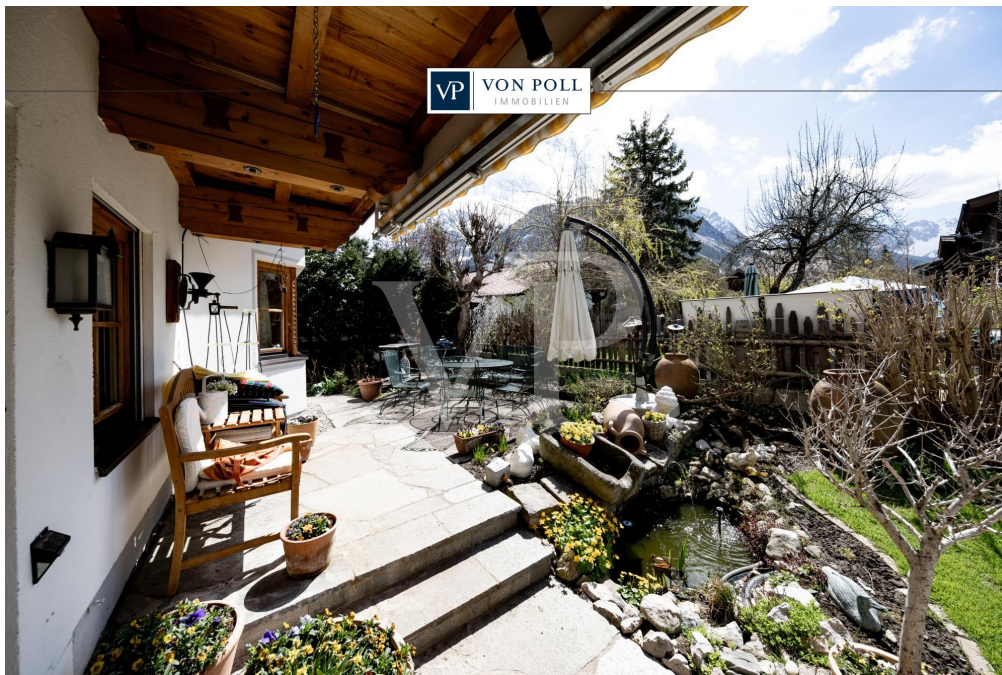
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

The property



Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

The property

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

Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

A first impression

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 m² Wohnfläche und einem 473 m² großen Grundstück einen seltenen Rückzugsort schafft. Eine echte Rarität in einer der gefragtesten Regionen der Alpen.

Schon der Eingang macht Eindruck: Eine massive Holzterasse 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!

Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

Details of amenities

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

Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

All about the location

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

Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

Other information

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.

Property ID: 26321007 - 6632 Ehrwald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich

Tel.: +43 5672 - 90 200

E-Mail: reutte@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com