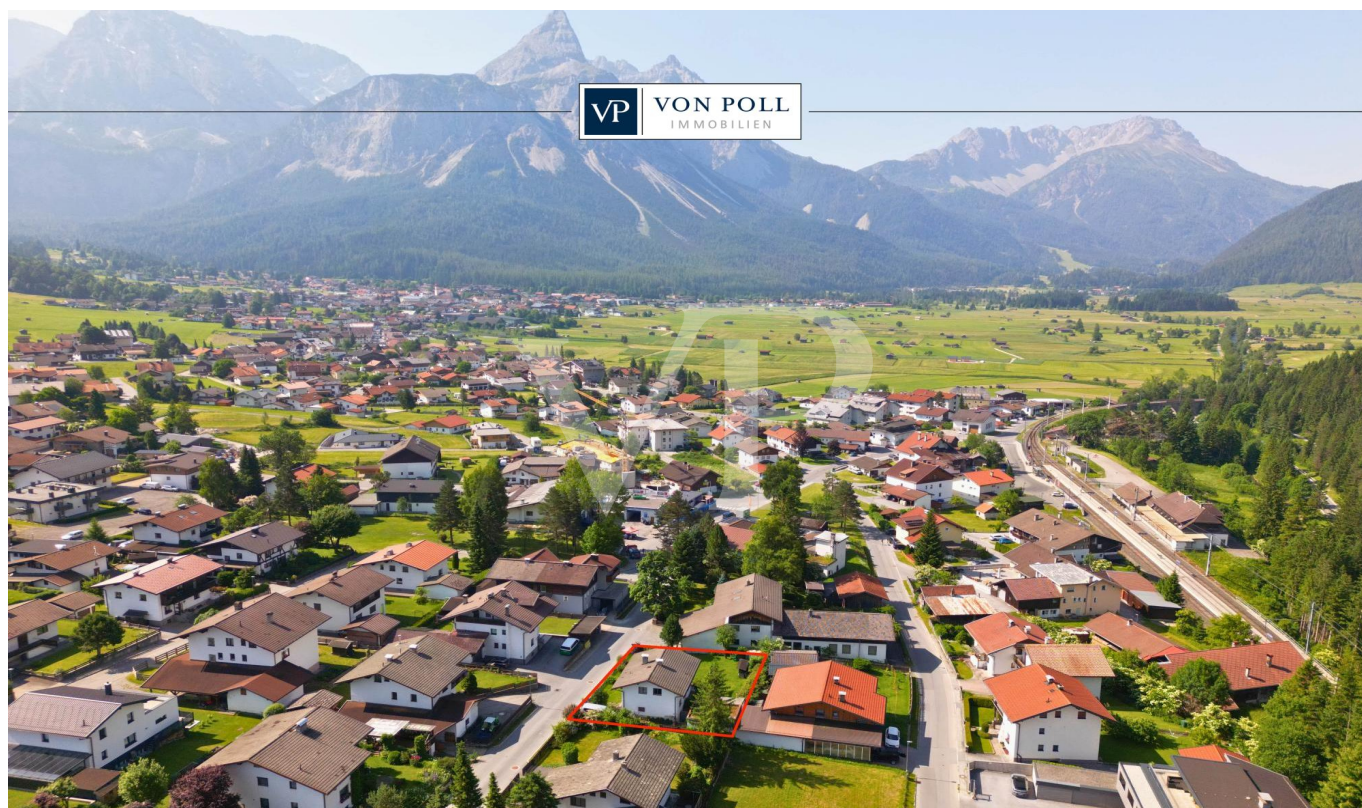


## Ehrwald

# Vivir, estilo de vida, diseño: casa con jardín y garaje en Ehrwald con potencial.

Número de propiedad: 25321018



PRECIO DE COMPRA: 565.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 104,52 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 645 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## De un vistazo

Número de propiedad	25321018
Superficie habitable	ca. 104,52 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	565.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 74 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	14.09.2033	Demanda de energía final	509.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1962



Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## La propiedad





Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## La propiedad



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the Von Poll Immobilien website. The text "Finden Sie Ihre Immobilie." is prominently displayed, followed by "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." and the website URL "www.von-poll.com". The Von Poll Immobilien logo is also present in the top right corner of the advertisement.

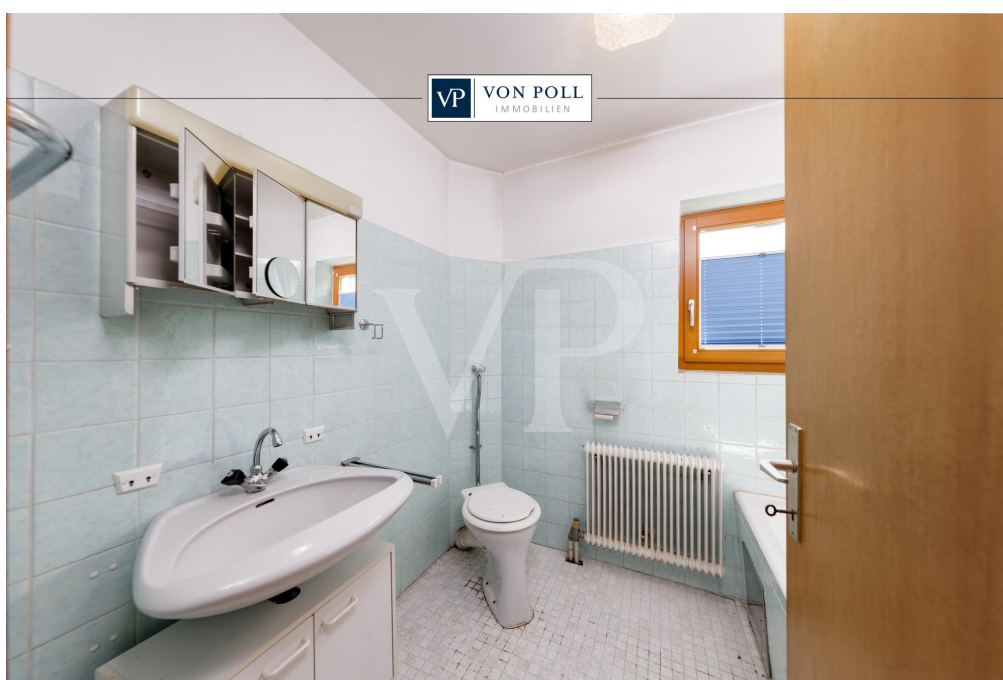
Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## La propiedad



Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar bien cuidada, construida en 1962, en una parcela de 645 m² en una zona tranquila y céntrica de Ehrwald. La propiedad se distribuye en tres plantas: sótano, planta baja y primera planta. Una escalera central conecta la primera y la segunda planta en la entrada. La cocina de la planta baja ha sido recientemente modernizada. También hay un baño, un dormitorio y un luminoso salón con acceso a la terraza y al amplio jardín. La primera planta ofrece tres habitaciones bien proporcionadas, dos de ellas con acceso a un balcón. Otro baño y un trastero completan la superficie habitable de esta planta. En el sótano, además de otra habitación, hay amplio espacio para un taller, una sala de calderas y una sala de tanques. La propiedad incluye un garaje doble y plazas de aparcamiento exteriores adicionales. Estaremos encantados de concertar una visita personal o de ofrecerle un tour virtual de 360° desde la comodidad de su hogar. ¡Descubra su nuevo hogar en el corazón de Ehrwald!



Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Detalles de los servicios

- ruhig gelegen
- neue Einbauküche
- Doppelgarage
- unterkellert
- sonnige Lage
- Potenzial

Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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