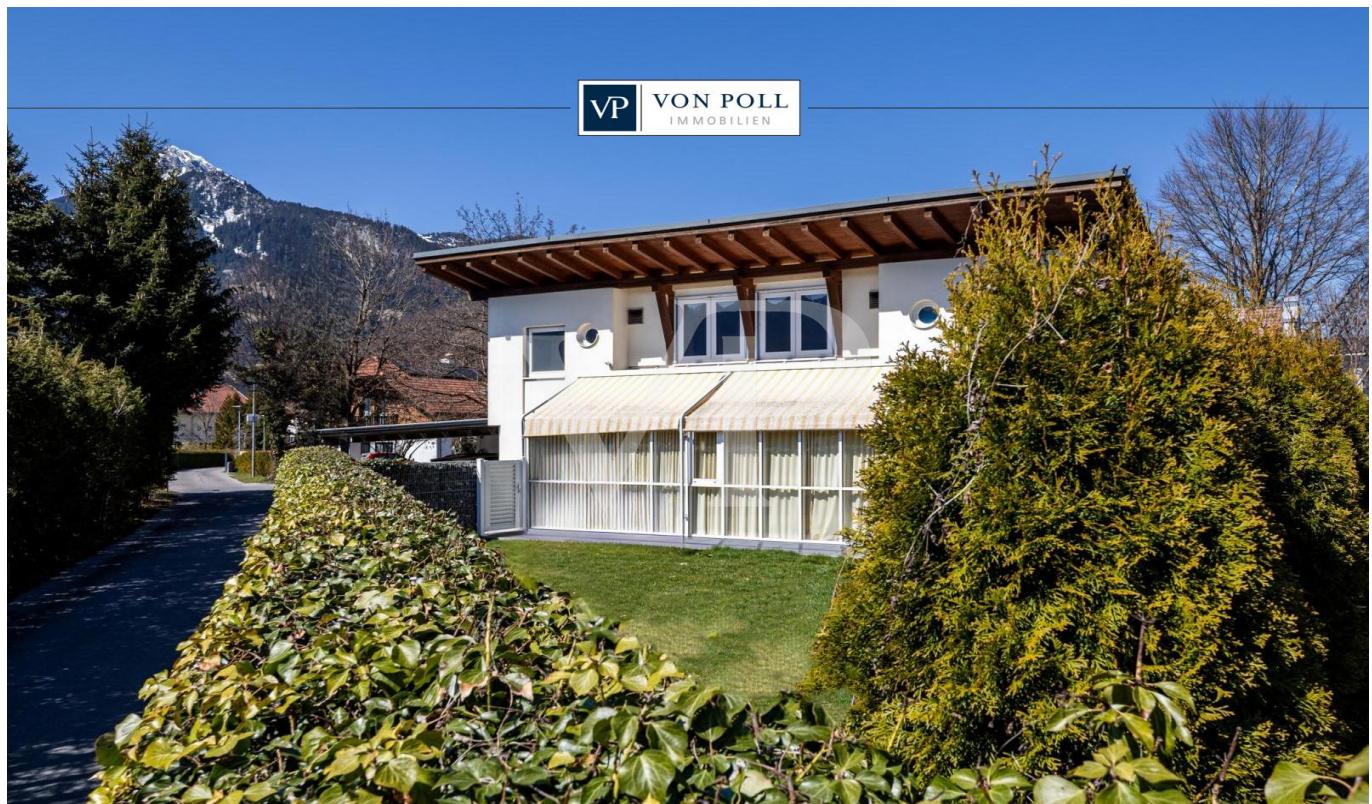


Reutte

# Maison spacieuse avec véranda, cheminée et jardin dans un quartier familial

---

**CODE DU BIEN: 25321011**



---

**PRIX D'ACHAT: 860.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 539 m<sup>2</sup>**

---

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	Prix d'achat	860.000 EUR
Surface habitable	ca. 182,34 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1995		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage		

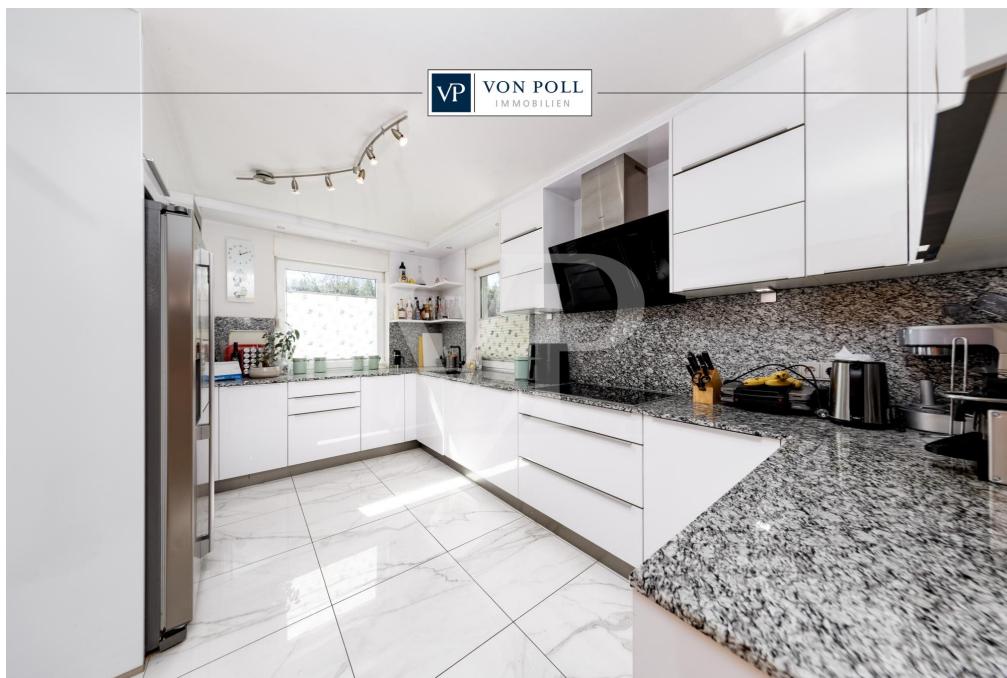
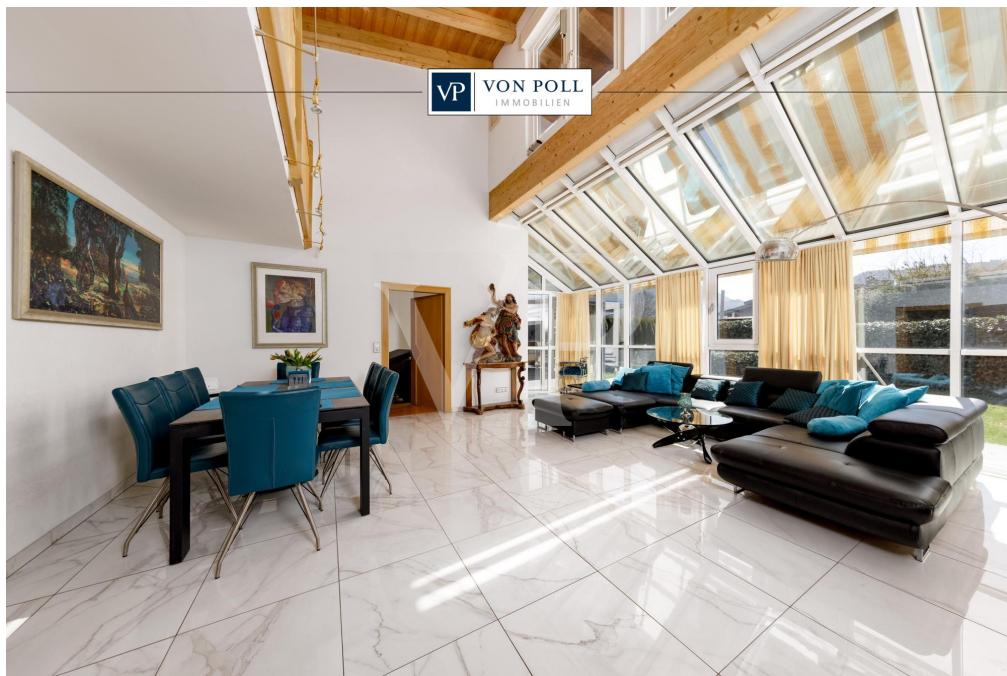
CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

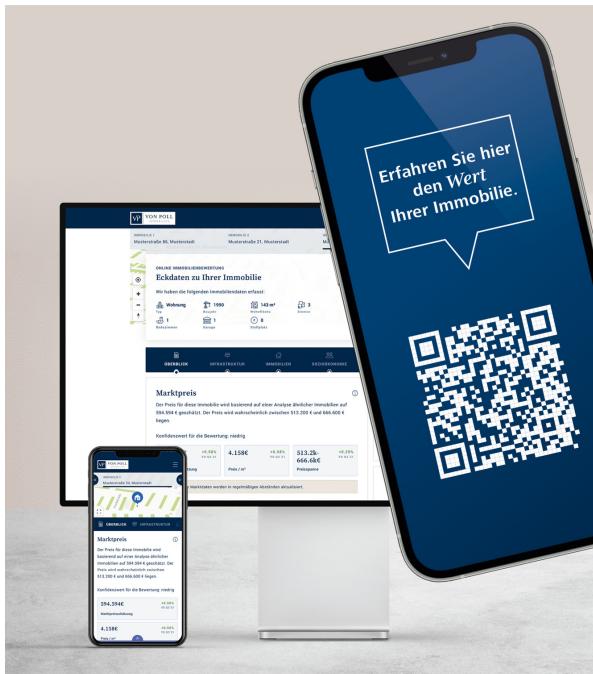
CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

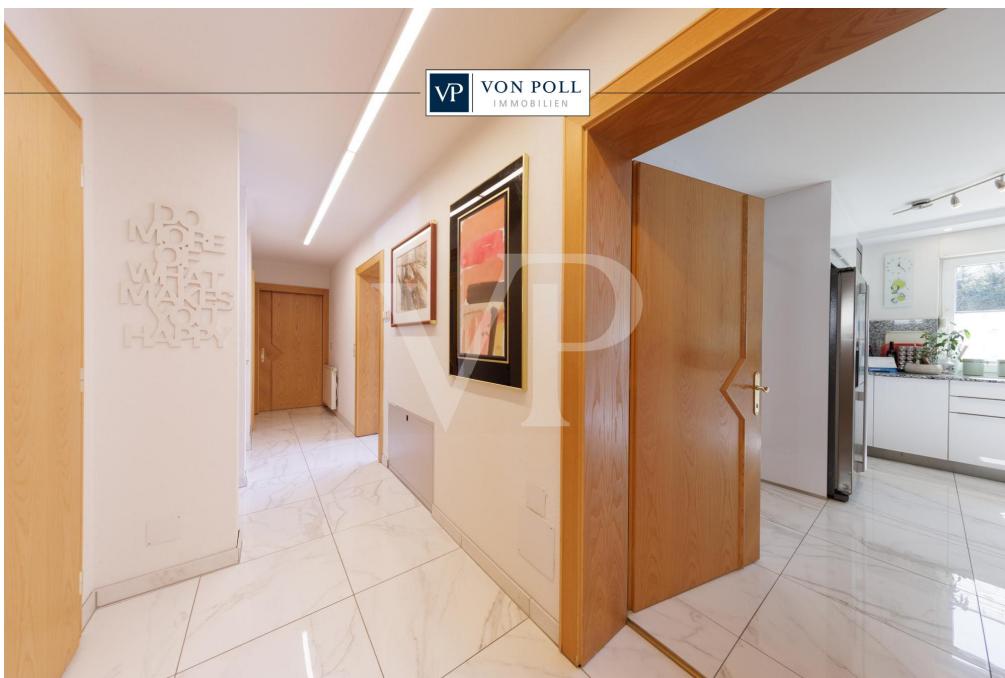
Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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?

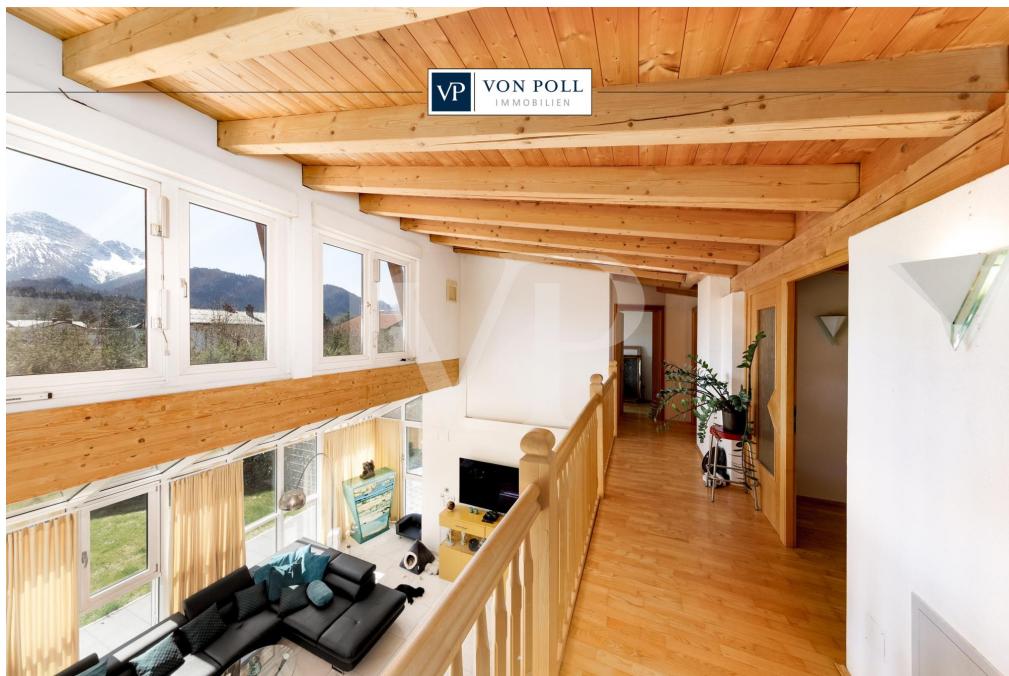
Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

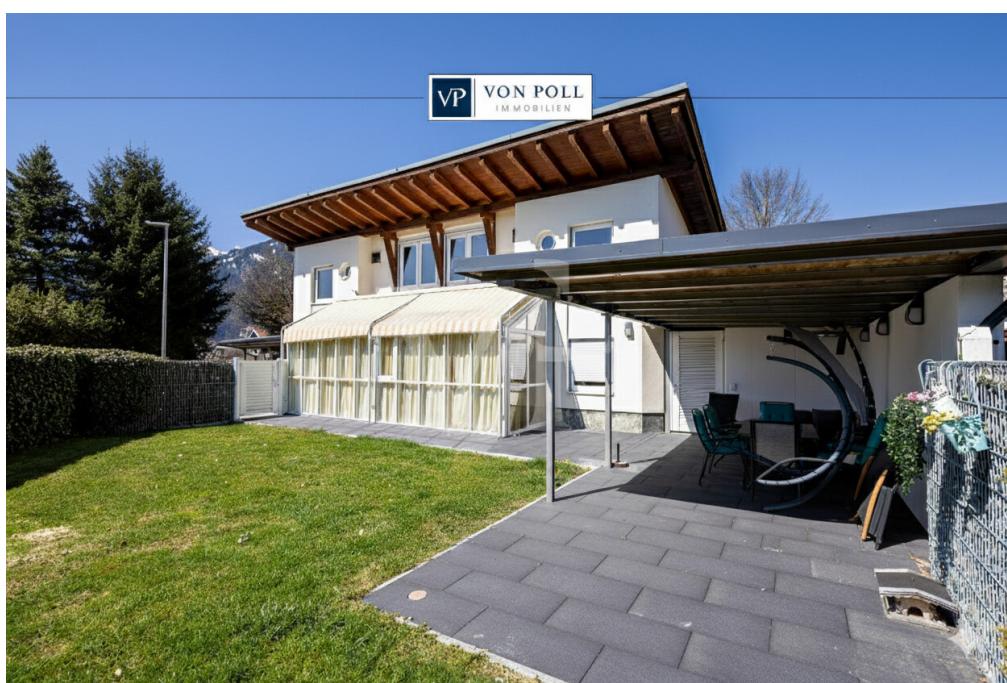
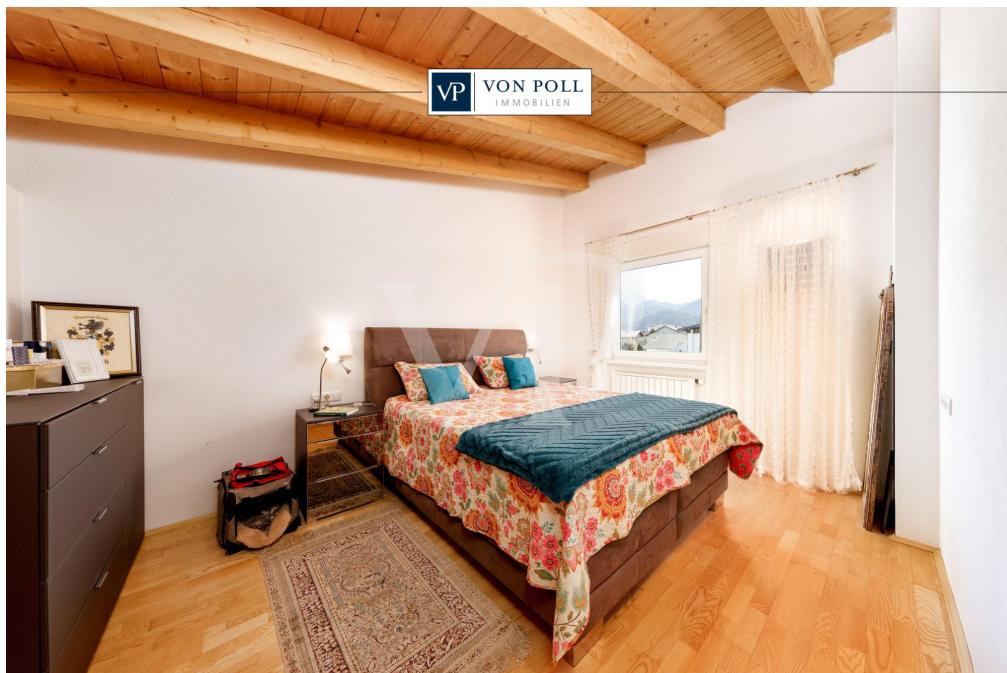
## La propriété



A collage of digital marketing images. On the left, a laptop screen displays a real estate search interface with filters and a map. In the center, a smartphone screen shows a blue background with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. On the right, a dark blue vertical panel features the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." at the bottom. The website address "www.von-poll.com" is at the very bottom of the collage.

CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte

## La propriété



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

**CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison – un lieu où confort, style et sécurité s'harmonisent parfaitement. Construite en 1995, cette maison individuelle dégage une atmosphère chaleureuse dès l'entrée et impressionne par son architecture bien pensée, qui simplifie et enrichit le quotidien. Sur un terrain généreux d'environ 539 m<sup>2</sup>, une oasis de tranquillité vous attend – idéale pour les familles qui apprécient l'espace, la qualité et un cadre de vie confortable. Le cœur de la maison est un vaste séjour lumineux qui se prolonge harmonieusement vers une véranda entièrement intégrée. Les grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et ouverte, faisant entrer la nature à l'intérieur. La cheminée ajoute une touche de confort à cette pièce centrale – idéale pour des soirées de détente en famille ou des moments conviviaux entre amis. L'ensemble du rez-de-chaussée est conçu pour être accessible à tous, permettant ainsi un confort optimal sans aucune limitation. Les cinq chambres sont réparties sur deux étages et offrent de multiples possibilités d'aménagement : un refuge paisible, des chambres d'amis ou un bureau. Les deux salles de bains sont fonctionnelles, mais mériteraient une rénovation pour répondre aux normes actuelles. La galerie ouverte à l'étage confère à la maison une élégance architecturale et crée une atmosphère de vie agréable. C'est un lieu idéal pour lire, travailler ou simplement se détendre au calme. Le jardin paysager, à l'abri des regards, est parfait pour se ressourcer en plein air. Le salon extérieur couvert offre un espace confortable même par temps changeant. L'espace de vie est complété par une pièce polyvalente au sous-sol, idéale pour les loisirs créatifs, les activités sportives ou comme espace de rangement supplémentaire. Située dans un quartier résidentiel et familial, bénéficiant d'infrastructures de qualité, d'écoles, de commerces et de transports en commun, cette maison a tout pour vous plaire. Un foyer où s'installer et s'épanouir. Nous serions ravis d'organiser une visite ou de vous proposer une visite virtuelle à 360° depuis chez vous. Découvrez votre nouvelle maison au cœur de Reutte !

**CODE DU BIEN: 25321011 - 6600 Reutte**

## Détails des commodités

- Barrierefreies Erdgeschoß
- 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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 % Grundbucheintragungsgebühr  
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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten 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](mailto:reutte@von-poll.com)

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

---

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