

Ehrwald

# Apartmenthaus in der Zugspitzarena mit 5 FeWos & Eigentümerwohnung – inkl. Freizeitwohnsitz

CODE DU BIEN: 25321032



PRIX D'ACHAT: 1.475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 897 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald**

- **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: 25321032 - 6632 Ehrwald**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25321032
Surface habitable	ca. 320 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	9
Salles de bains	7
Année de construction	1924
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 6 x surface libre

Prix d'achat	1.475.000 EUR
Type de bien	Petit immeuble
Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 250 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

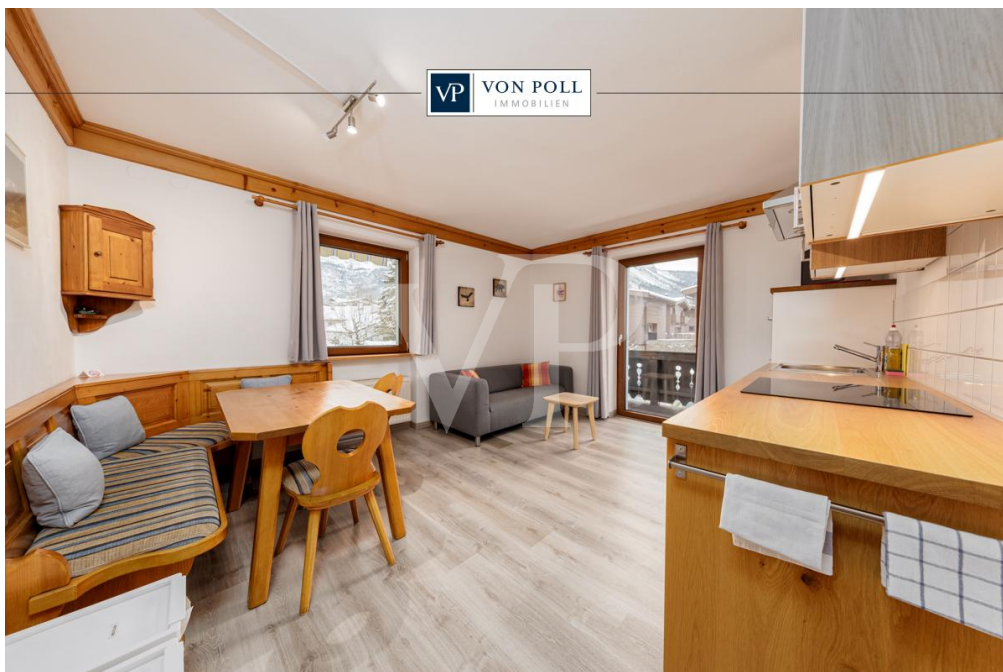
**CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>189.20 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>15.01.2036</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1971</b>


CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

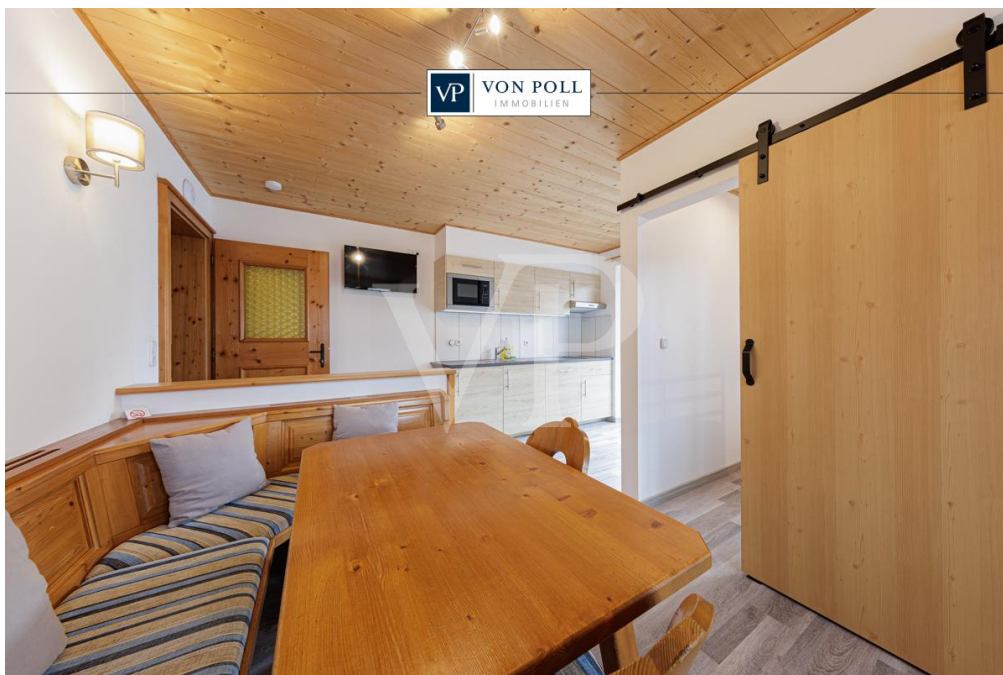
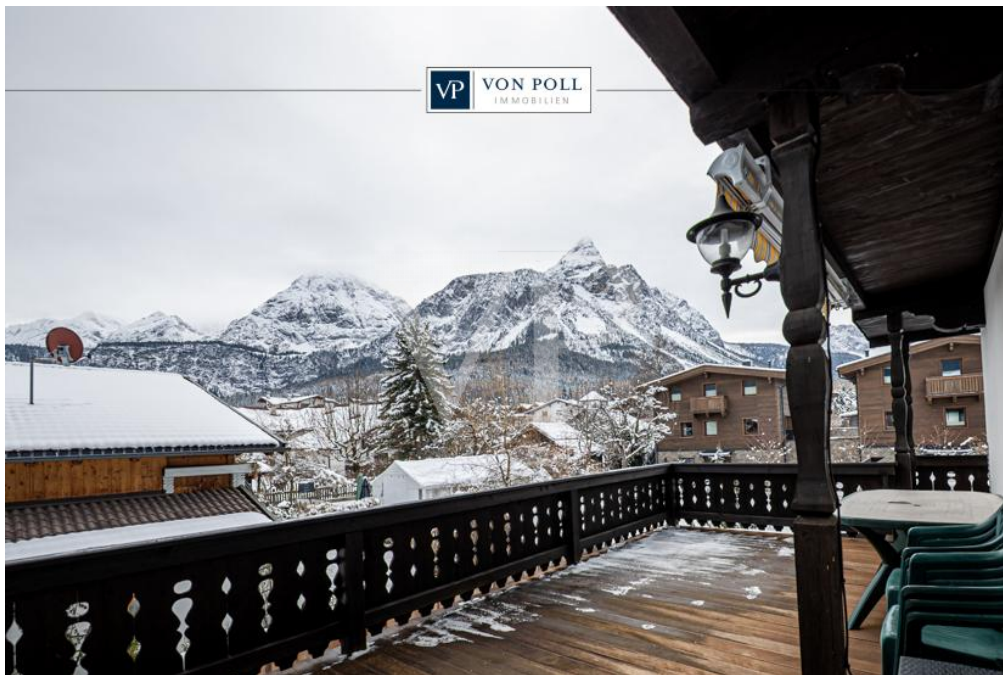
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald

# La propriété



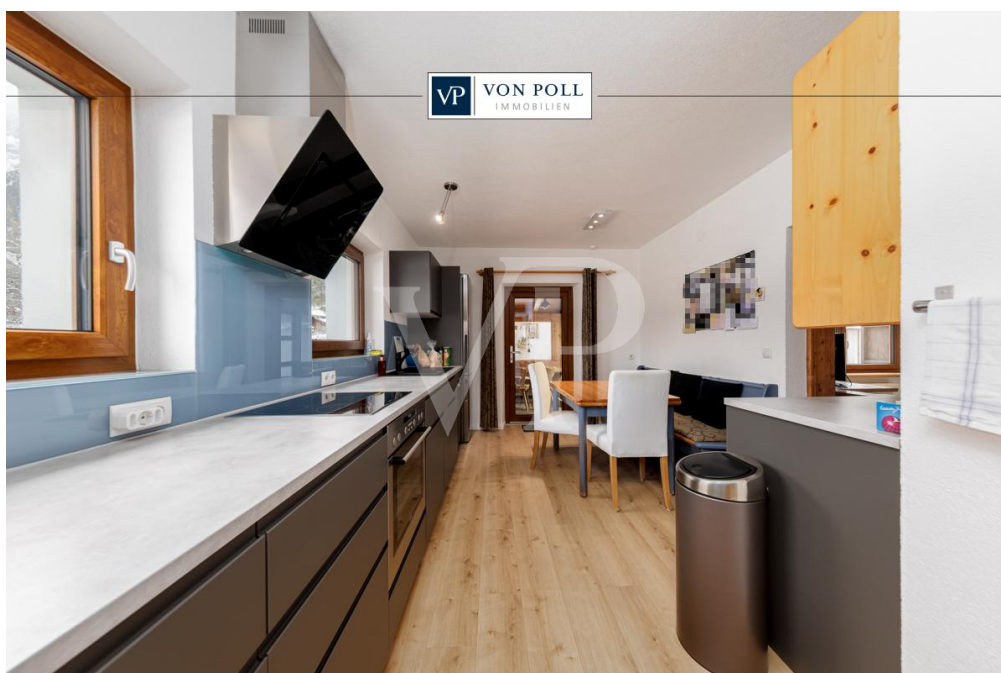
**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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?

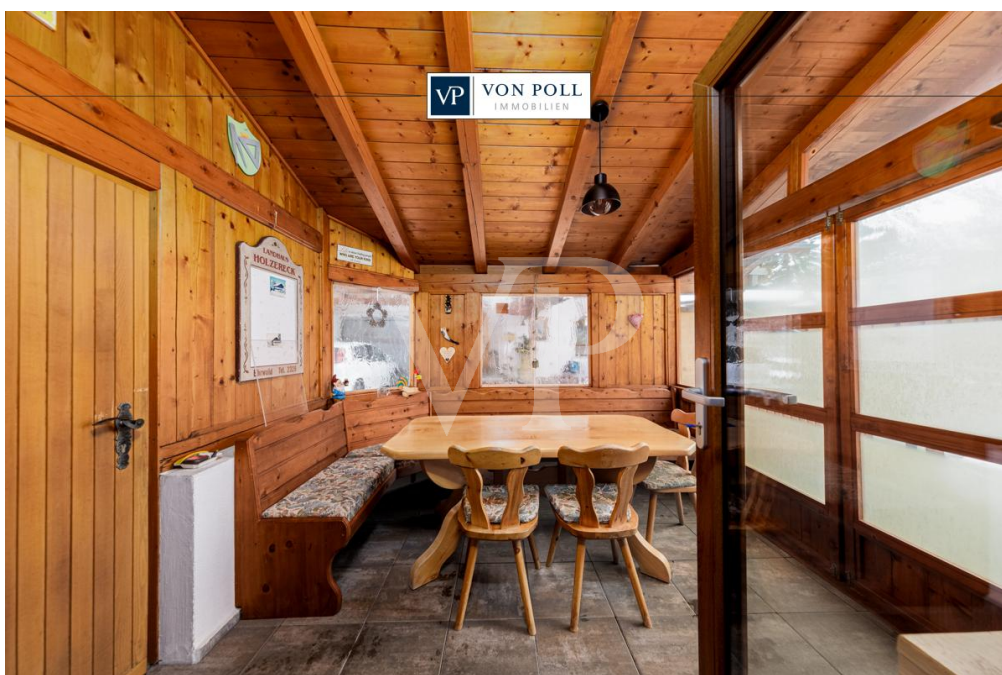
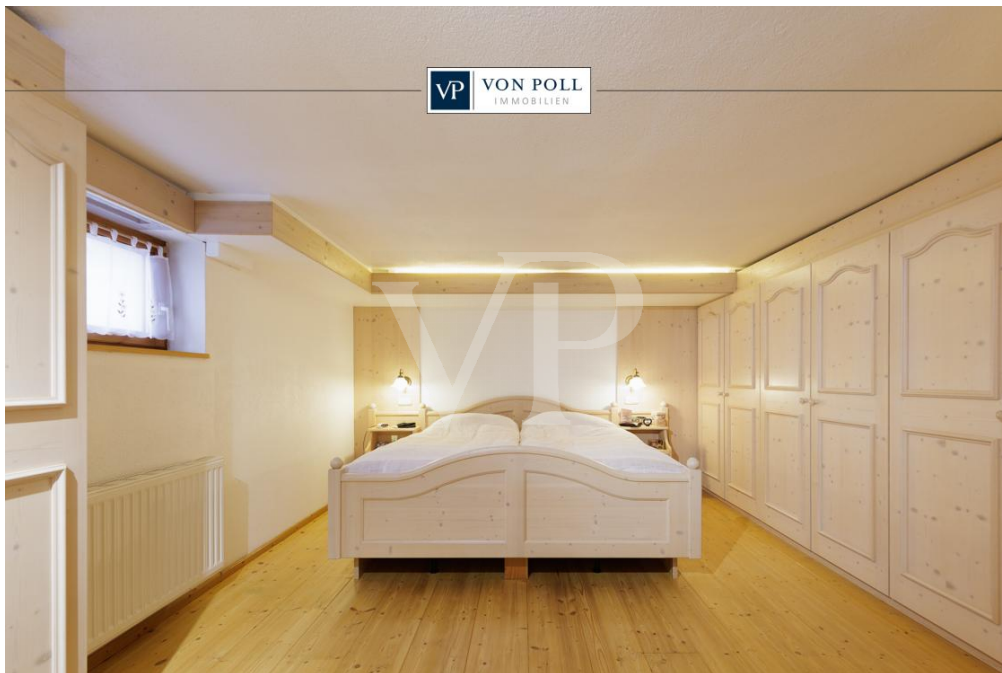
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25321032 - 6632 Ehrwald**

## Une première impression

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Apartmenthaus bietet eine hervorragende Kombination aus Investitionsmöglichkeit und Eigennutzung. Es befindet sich auf einem ca. 897?m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage – mit guter Erreichbarkeit von Freizeitangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Nahverkehr.

Das Gebäude stammt ursprünglich aus dem Jahr 1924, wurde 1993 grundlegend saniert und seither regelmäßig instand gehalten. Zu den jüngsten Maßnahmen zählen der Einbau einer modernen Zentralheizung im Jahr 2020 sowie die Erneuerung der Wärmedämmung (Vollwärmeschutz) im Jahr 2019 – beides sorgt für zeitgemäße Energieeffizienz und optimierte Betriebskosten.

Das Haus umfasst insgesamt 13 Zimmer, die sich auf fünf vollständig möblierte Ferienwohnungen, ein separates Doppelzimmer sowie eine 4-Zimmer-Eigentümerwohnung verteilen. Alle Einheiten verfügen über ein eigenes Bad und eine funktionale Küchenzeile. Die Wohnungen sind hell, praktisch geschnitten und eignen sich sowohl für Feriengäste als auch für längere Aufenthalte. Ein geräumiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum und kann auch gemeinschaftlich genutzt werden.

Ein separater Skiraum im Nebengebäude stellt besonders im Winter einen klaren Mehrwert für Gäste dar. Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport sowie sechs weitere Stellplätze zur Verfügung.

Die zentrale Lage mit Nähe zu Skigebieten, Wanderwegen und touristischer Infrastruktur macht das Objekt besonders attraktiv für die saisonale Vermietung. Das gepflegte Erscheinungsbild und die solide Bausubstanz runden das Gesamtbild ab.

Dieses Objekt bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer gefragten Lage – ideal für Investoren oder Eigennutzer mit touristischem Konzept.

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 Ehrwald!

**CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald**

## **Détails des commodités**

- 5 renovierte Ferienwohnungen
- 1 Doppelzimmer
- Doppelcarport
- 6 Abstellplätze
- vollunterkellert
- Skiraum im Nebengebäude
- Vollwärmeschutz 2019
- neuwertige Heizungsanlage 2020

**CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald**

## Tout sur l'emplacement

**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

**CODE DU BIEN: 25321032 - 6632 Ehrwald**

## 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 vorbehaltenlich 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: 25321032 - 6632 Ehrwald**

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