

Ehrwald

## Lakhatás, életstílus, design – kertes ház garázzsal Ehrwaldban, ahol nagy lehetőségek vannak.

VP azonosító: 25321018



VÉTELÁR: 565.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104,52 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 645 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Áttekintés

VP azonosító	25321018
Hasznos lakótér	ca. 104,52 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1962
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	565.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 74 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.09.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	509.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

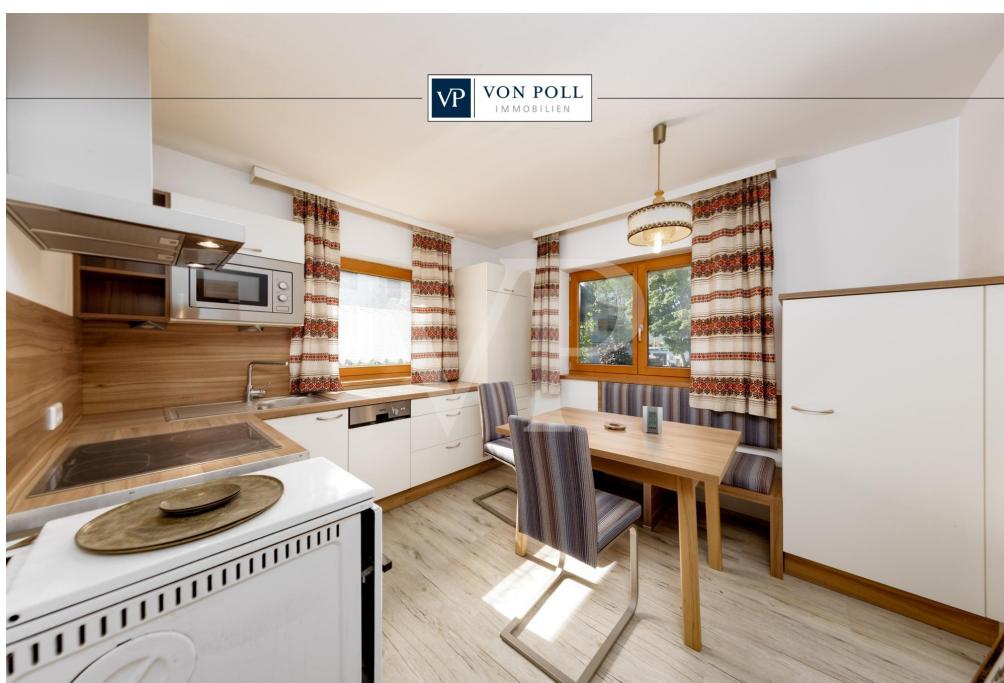
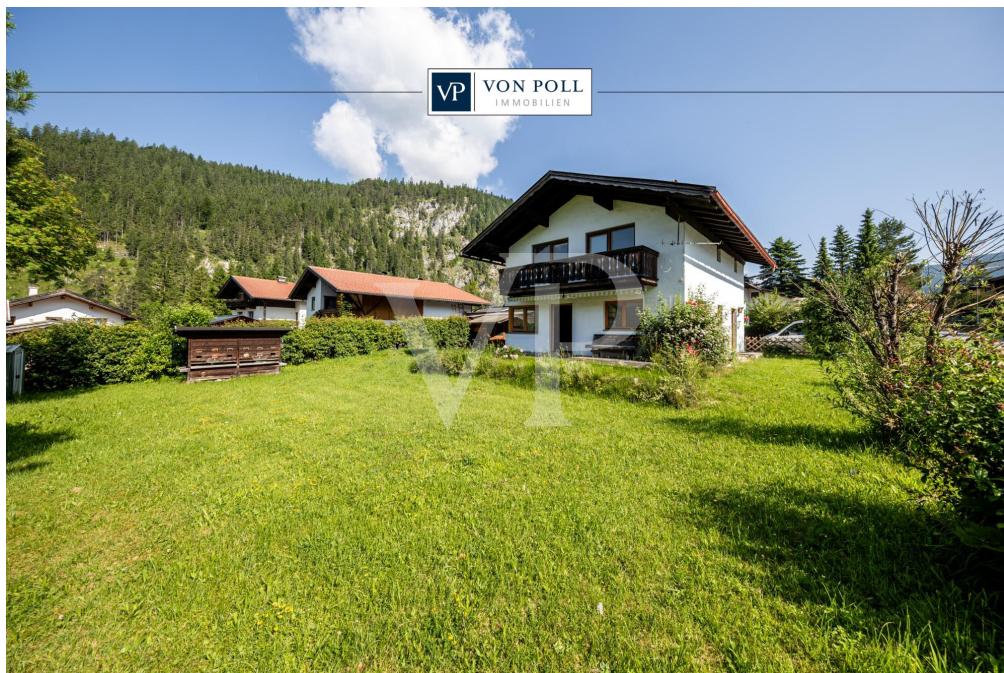
## Az ingatlan



The image shows a promotional setup for Von Poll Immobilien. On the left, a smartphone is displayed, featuring a large QR code and a white speech bubble containing the German text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property). To the left of the phone are a laptop and a tablet, both showing the Von Poll website's interface. The website includes sections for "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" (Key figures of your property) and "Marktpreis" (Market price), providing detailed information about the property's value and market context. On the right side of the image, there is a vertical column with the Von Poll logo at the top, followed by the text "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." (Professional valuation – exclusive and professional). Below this, a bulleted list of questions is provided: "Was ist Ihre Immobilie wert?", "Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?", and "Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?". At the bottom, it says "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." (Your personal and exclusive property analysis is available after just a few clicks). The bottom right corner of the image contains the website address "www.von-poll.com".

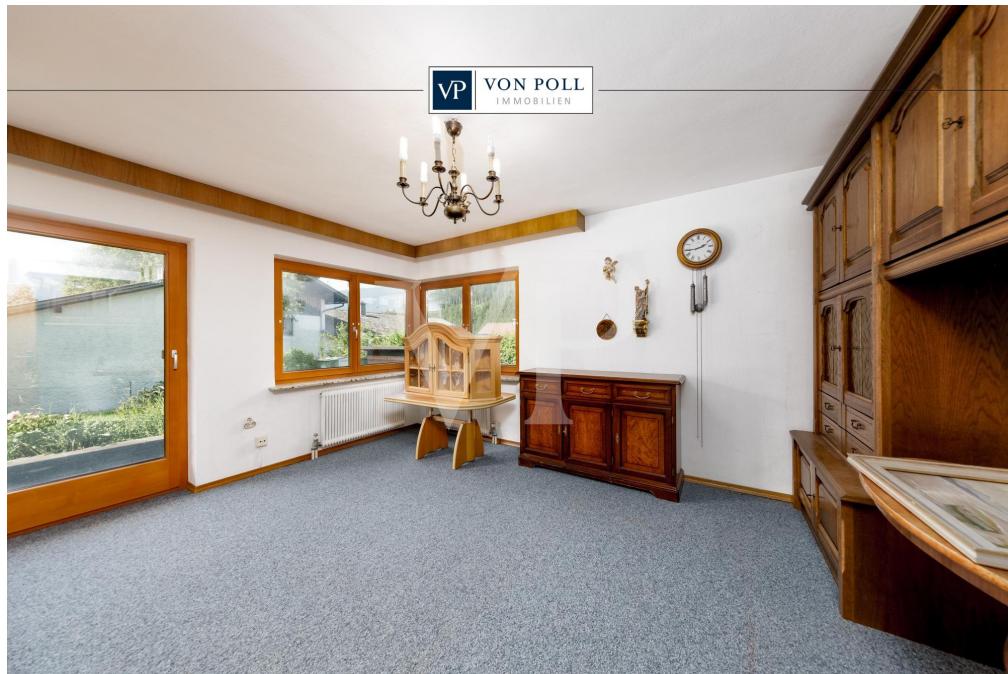
VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Az ingatlan

A graphic illustrating digital marketing and search functionality. It features a laptop screen displaying a real estate search interface with filters like "Wohnung", "1-2 Zimmer", and "ca. 80-100 m²". In front of the laptop is a smartphone showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. The background is a solid dark blue on the right side, where the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." is displayed. The "VP VON POLL IMMOBILIEN" logo is at the top right of the dark blue section. At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is shown.

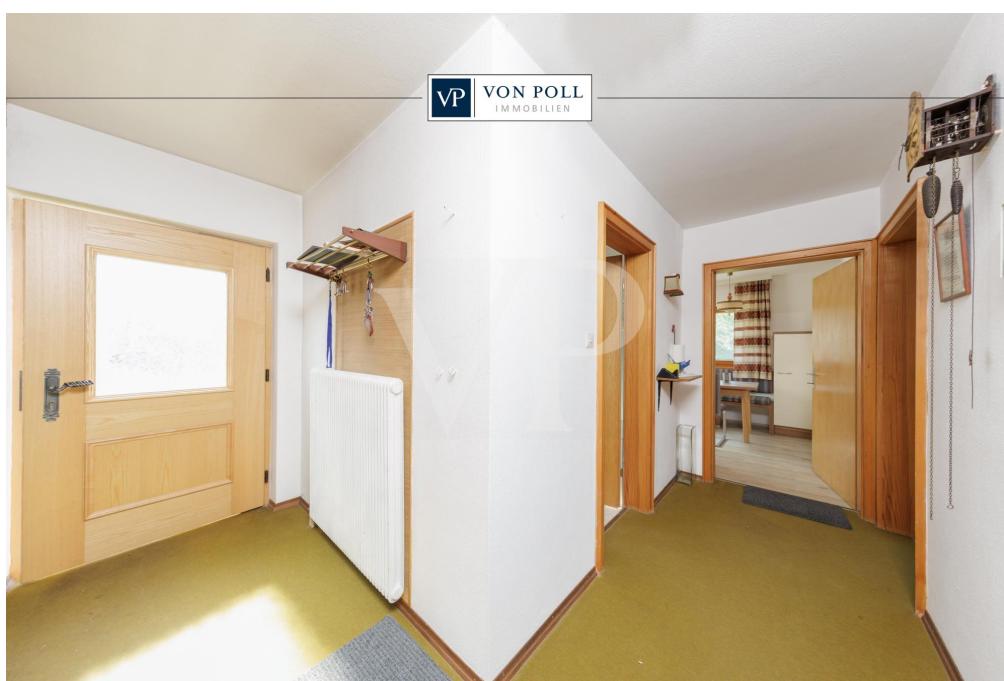
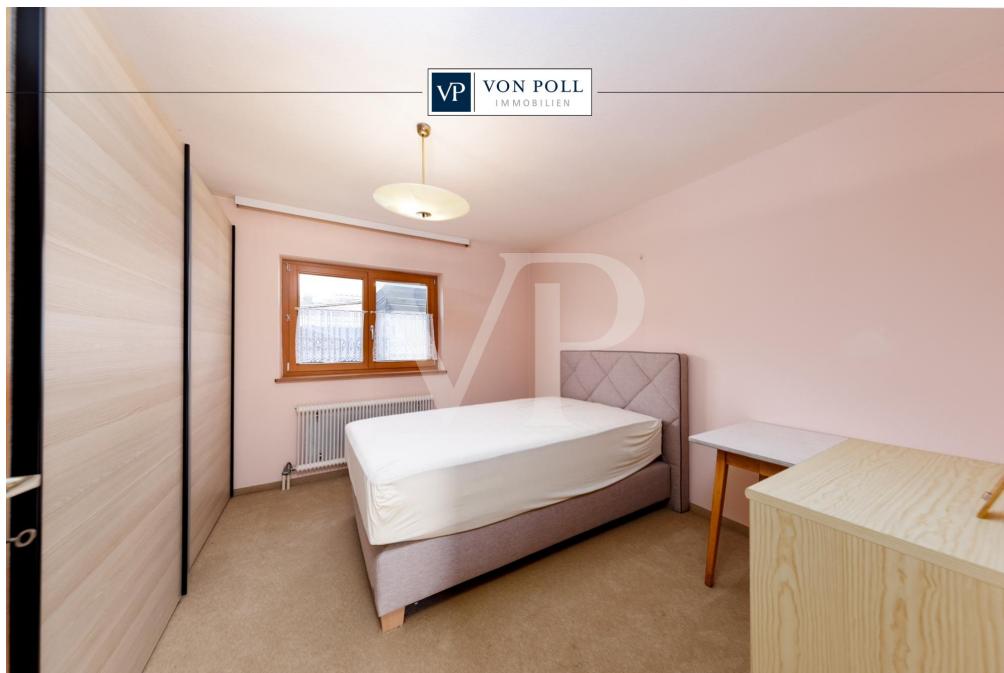
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

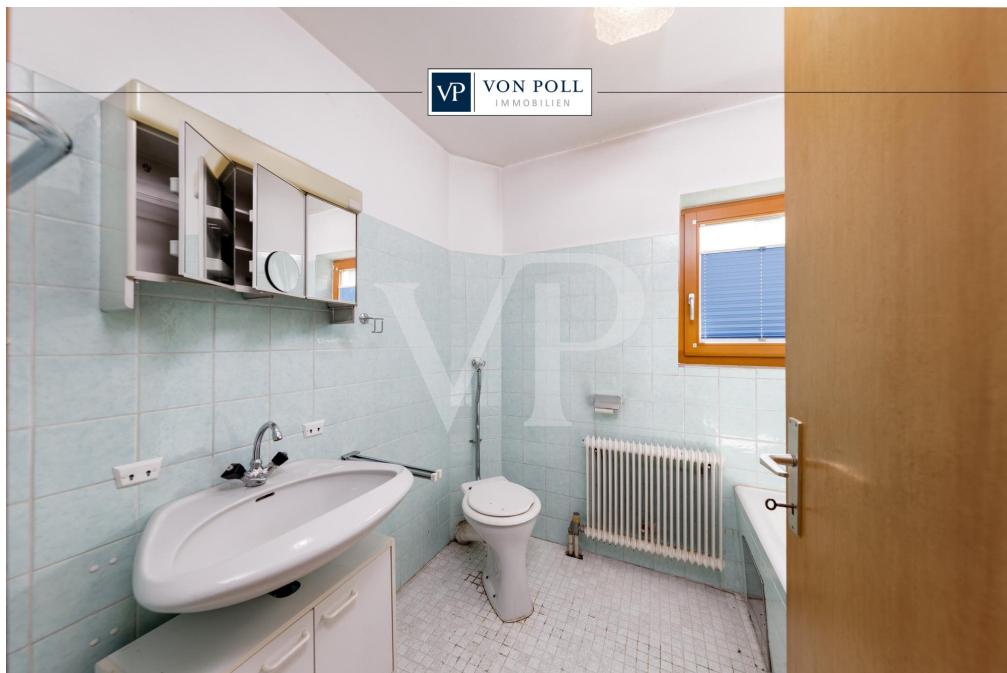
VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald**

## Az elso benyomás

Eladó egy 1962-ben épült, jól karbantartott családi ház egy 645 m<sup>2</sup>-es telken, Ehrwald csendes, mégis központi helyén. Az ingatlan három szinten terül el: pince, földszint és elso emelet. Egy központi lépcso köti össze az elso és a második emeletet a bejáratnál. A földszinten található konyha nemrégiben modernizálva lett. Van még egy fürdoszoba, egy hálószoba és egy világos nappali, ahonnan ki lehet jutni a teraszra és a tágas kertbe. Az elso emeleten három arányos szoba található, amelyek közül kettohoz erkély is tartozik. Egy másik fürdoszoba és egy tárolóhelyiségek teszi teljessé a lakóteret ezen a szinten. Az alagsorban egy további szoba mellett boven van hely egy muhelynek, egy kazánháznak és egy tartályháznak. Az ingatlanhoz dupla garázs és további kültéri parkolóhelyek tartoznak. Örömmel szervezünk személyes megtekintést, vagy virtuális 360°-os túrát biztosítunk otthona kényelméből. Fedezze fel új otthonát Ehrwald szívében!

VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald**

## Minden a helyszínrol

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

**VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald**

## További információ / adatok

**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 % 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 Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25321018 - 6632 Ehrwald

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével*

---

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