

### **Pfronten**

## Wohnhaus mit Charme und Platz

Codice oggetto: 25477020



PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 199,32 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 691 m<sup>2</sup>



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25477020
Superficie netta	ca. 199,32 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie Iorda	ca. 202 m²
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone



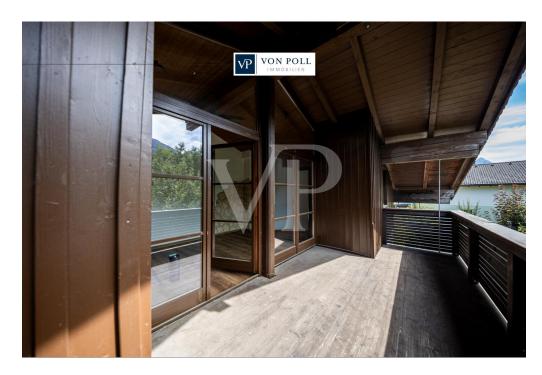
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	248.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	Е
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



## La proprietà

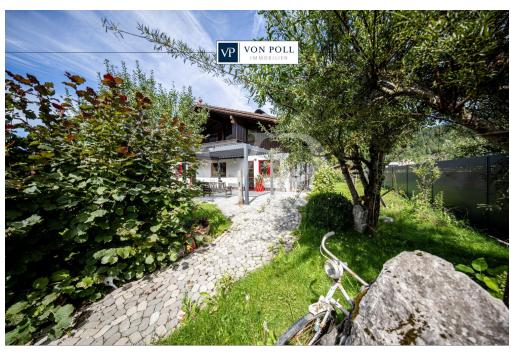






# La proprietà







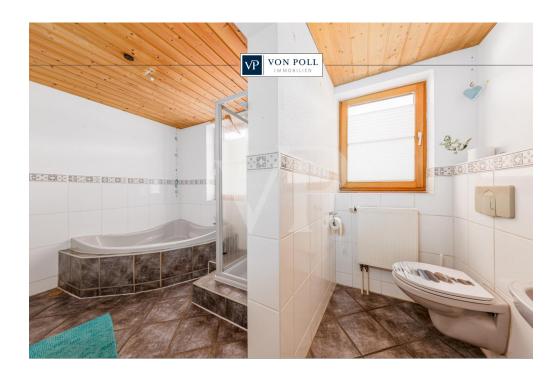
## La proprietà







## La proprietà







Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

+49 8362 92 30 00

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr 1-3 | 87629 Füssen fuessen@von-poll.com | www.von-poll.com/fuessen



## Una prima impressione

Das im Jahr 1968 errichtete Wohnhaus bietet circa 199 m2 Wohnfläche sowie knapp 200 m2 zusätzliche

Nutzfläche. Es steht auf einem ca. 691 m2 großen Grundstück und eignet sich sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein heller Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten und zur neu

errichteten Pergola, eine moderne Einbauküche, ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer.

Das modernisierte Dachgeschoss präsentiert sich mit einem großzügigen Wohn-, Kochund Essbereich

mit Zugang zu einem großen Balkon. Zwei gemütliche Zimmer und ein weiteres Badezimmer

runden diese Wohnebene ab.

Im Kellergeschoss stehen weitere Nutzflächen zur Verfügung, die sich ideal als Abstellund Lagermöglichkeiten

eignen.

Zum Anwesen gehören eine Garage, zwei Carport-Stellplätze und eine integrierte Werkstatt.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle

360o-Tour, bequem von zu Hause aus.



## Dettagli dei servizi

- neuwertige Einbauküche
- modernisiertes Dachgeschoss
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- Neu errichtete Pergola
- Sonniger, großer Balkon
- großes Grundstück
- Garage und zwei Carport-Stellplätze
- Werkstatt
- Zentralheizung



### Tutto sulla posizione

Die kleine Stadt Vils mit seinen 1.633 Einwohnern (Stand 01. Jänner. 2024) liegt 821m ü.d.M. in

besonders reizvoller Landschaft.

Durch die außergewöhnliche Lage der kleinen Stadt Vils zwischen den bekannten Urlaubsregionen

Tannheimertal, Lechtal und dem Allgäu, bietet sich hier hohe Lebensqualität.

#### **VERKEHR:**

Der nächstgelegene Bahnhof ist zentral im Ort (ca. 1km ab Haus) und verkehrt alle 30 Minuten

Richtung Reutte oder Pfronten. Die nächste Tankstelle ist im Ort (ca. 2,5 km).

Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Füssen (A7). Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen

Abständen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München

(D) sowie Zürich (CH).

#### **INFRASTRUKTUR:**

Sie finden in Vils eine Vielzahl an Dienstleistern (Bank, Post, etc.), Einkaufsmöglichkeiten sowie

kleinere und größere Gewerbetreibende. Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

#### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:

- eigene Volks- und Mittelschule
- Kindergarten, Kinderhort
- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen im Bezirkshauptort Reutte.

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. 100 km / ca. 70 Minuten



- bis Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 60 Minuten
- bis Memmingen ca. 80 km / ca. 60 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 47 km / ca. 55 Minuten
- bis München ca. 125 km / ca. 105 Minuten
- bis Kempten ca. 55 km / ca. 50 Minuten
- bis Stuttgart ca. 230 km / ca. 140 Minuten
- bis Zürich ca. 240 km / ca. 160 Minuten



### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 248.10 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 - 92 30 00 E-Mail: fuessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com