

#### **Pfronten**

## Wohnhaus mit Charme und Platz

Número da propriedade: 25477020



PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR • ÁREA: ca. 199,32 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 691 m<sup>2</sup>



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto



# Numa vista geral

| Número da<br>propriedade | 25477020        |
|--------------------------|-----------------|
| Área                     | ca. 199,32 m²   |
| Forma do telhado         | Telhado de sela |
| Quartos                  | 9               |
| Quartos                  | 4               |
| Casas de banho           | 2               |
| Ano de construção        | 1968            |
| Tipo de estacionamento   | 2 x Car port    |

| Preço de compra             | 575.000 EUR   |
|-----------------------------|---|
| Natureza                    | Casa unifamiliar /<br>Moradia   |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Área útil                   | ca. 202 m²  |
| Móveis                      | Lareira, Cozinha<br>embutida, Varanda   |
|                             |   |



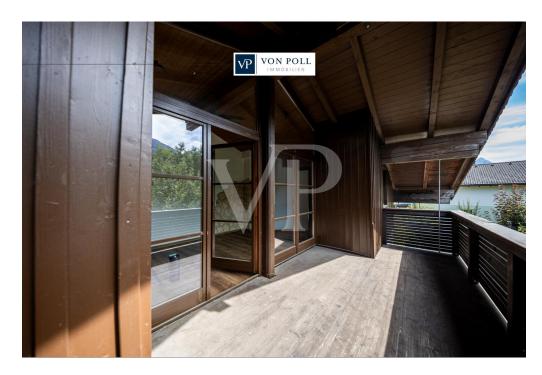
# Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento                 | Aquecimento central |
|---|---------------------|
| Fonte de Energia                        | Óleo                |
| Certificado<br>Energético válido<br>até | 04.05.2035          |
| Aquecimento                             | Petróleo            |

| Certificado<br>Energético   | Consumo energético final |
|---|--------------------------|
| Procura final de energia  | 248.10 kWh/m²a           |
| Classificação energética  | E                        |
| Ano de construção<br>de acordo com o<br>certificado<br>energético | 1972                     |



## O imóvel







# O imóvel

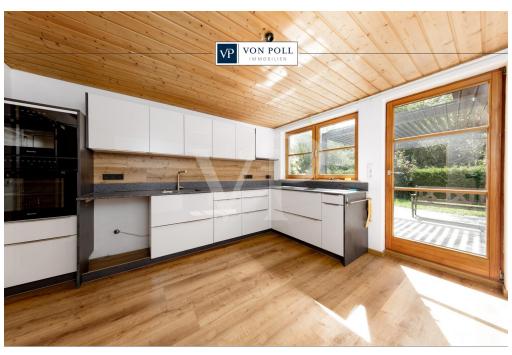






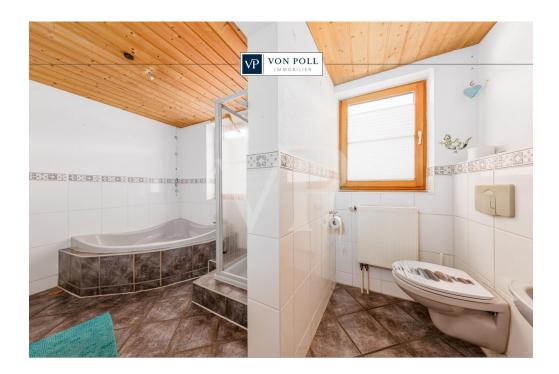
## O imóvel







## O imóvel







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



### Uma primeira impressão

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.



# Detalhes do equipamento

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



### Tudo sobre a localização

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



## Outras informações

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 It. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



### Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com