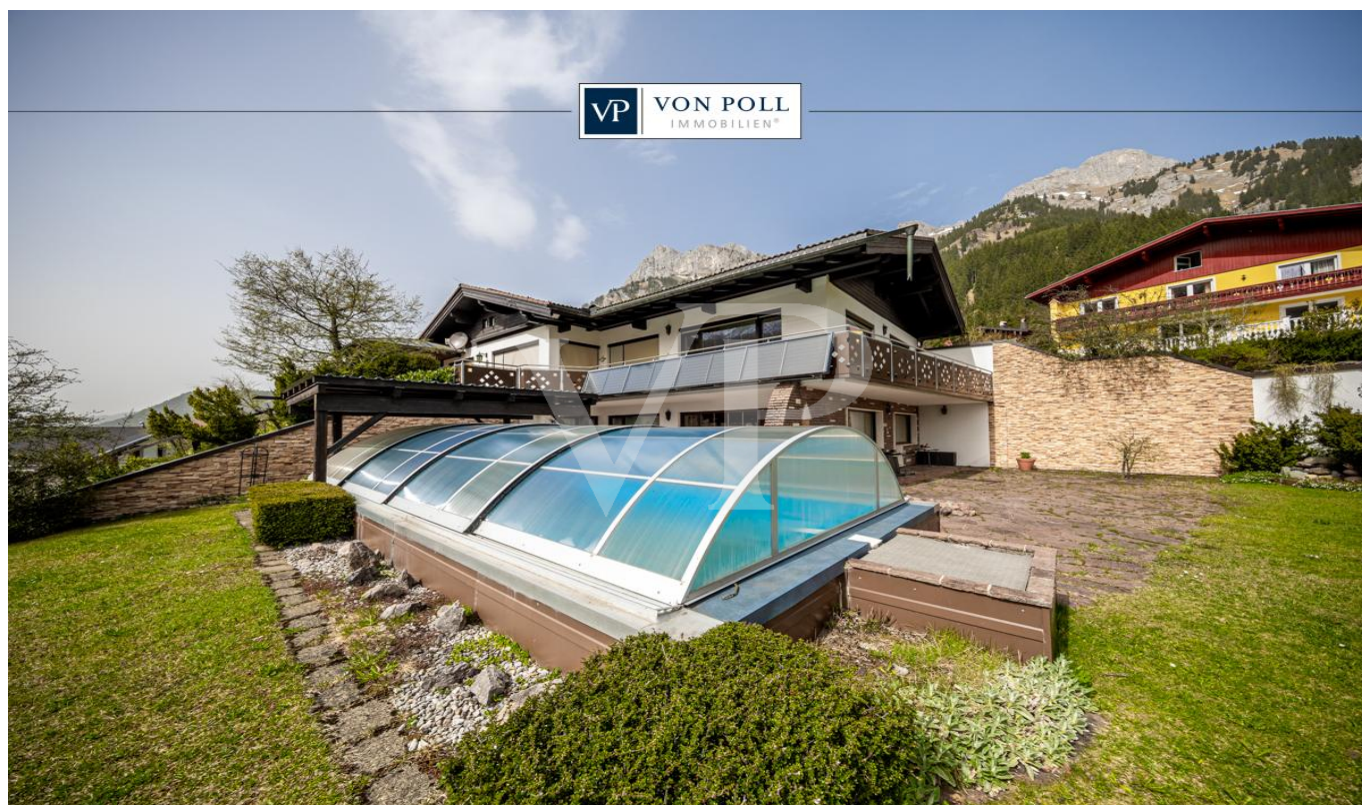


Nesselwängle

# FREIZEITWOHNSITZ mit Einliegerwohnung & Pool im Tannheimer Tal

CODICE OGGETTO: 24321008



PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.864 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle**

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

CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24321008                             |
| Superficie netta    | ca. 207 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1964                                 |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 990.000 EUR                                                                           |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                     |
| Compenso di mediazione | 3,60% des<br>Kaufpreises inkl.<br>MwSt.                                               |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                             |
| Superficie lorda       | ca. 51 m²                                                                             |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Piscina,<br>Caminetto, Cucina<br>componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle

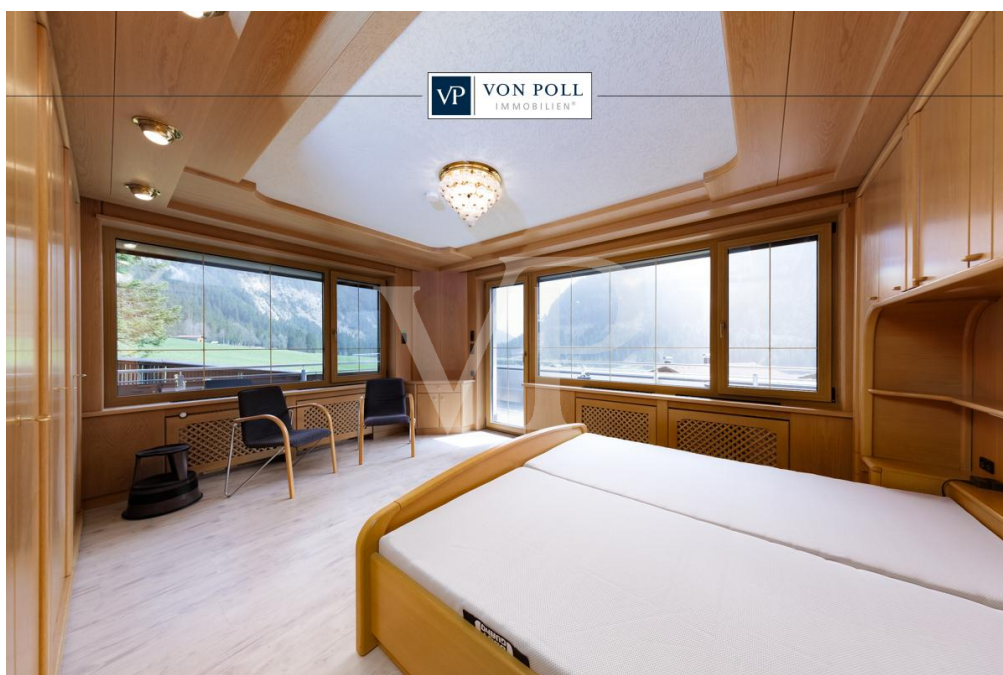
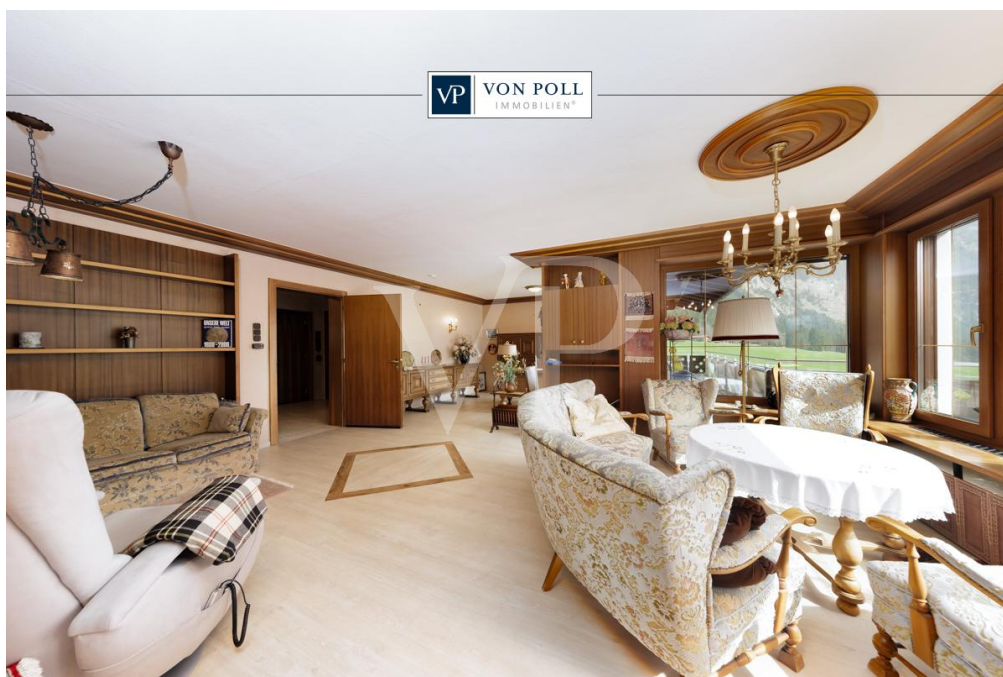
## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.05.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 284.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964                |

CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle

## La proprietà

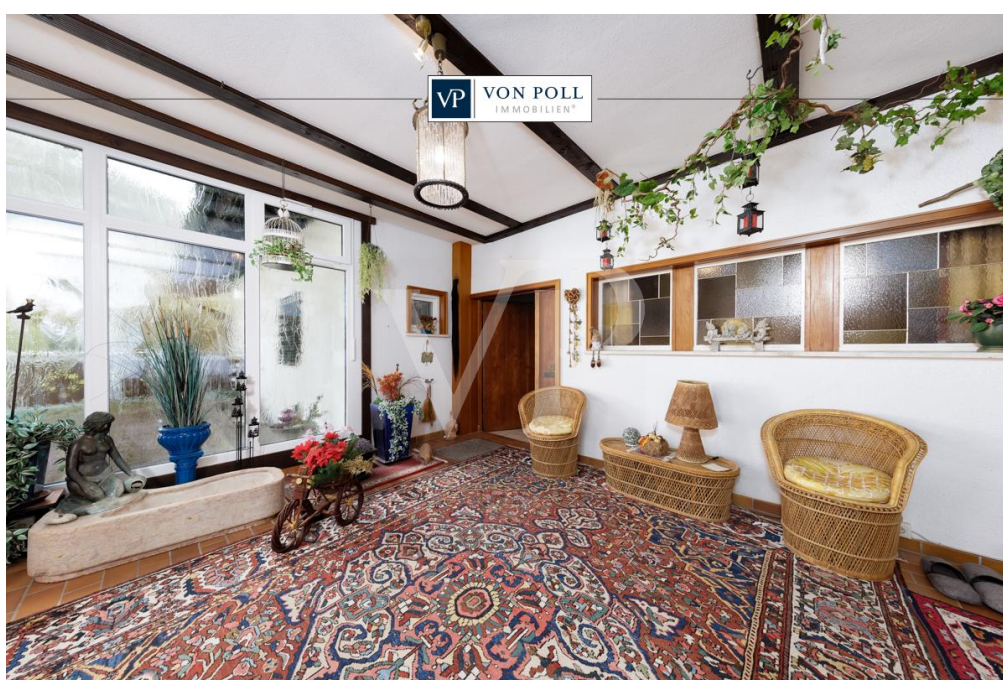


**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

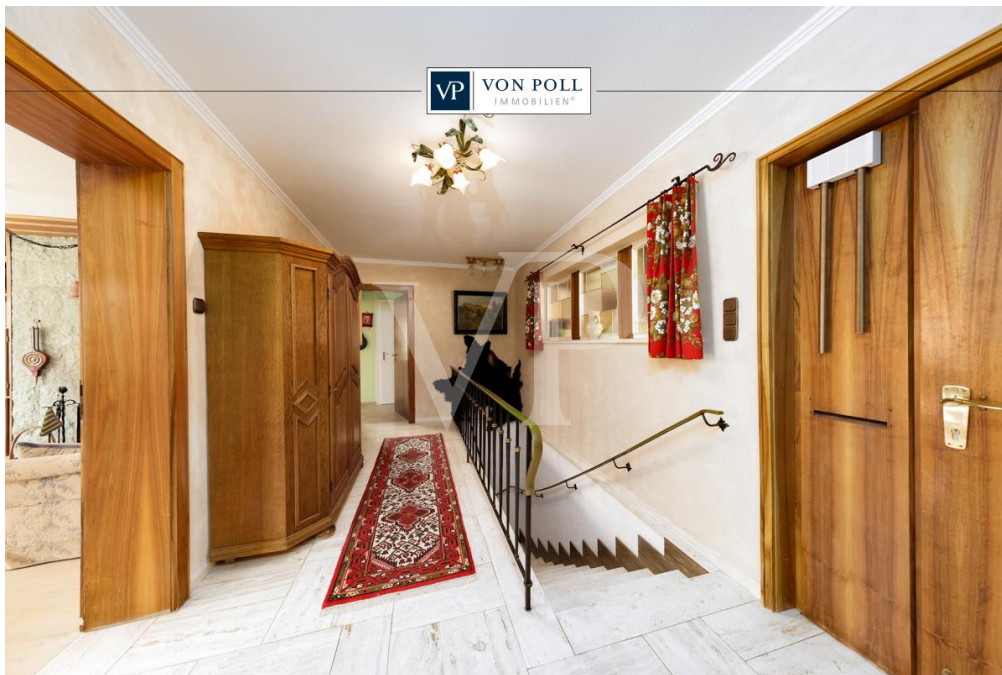
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

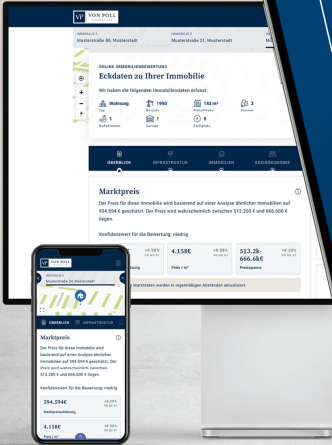
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle

## La proprietà





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

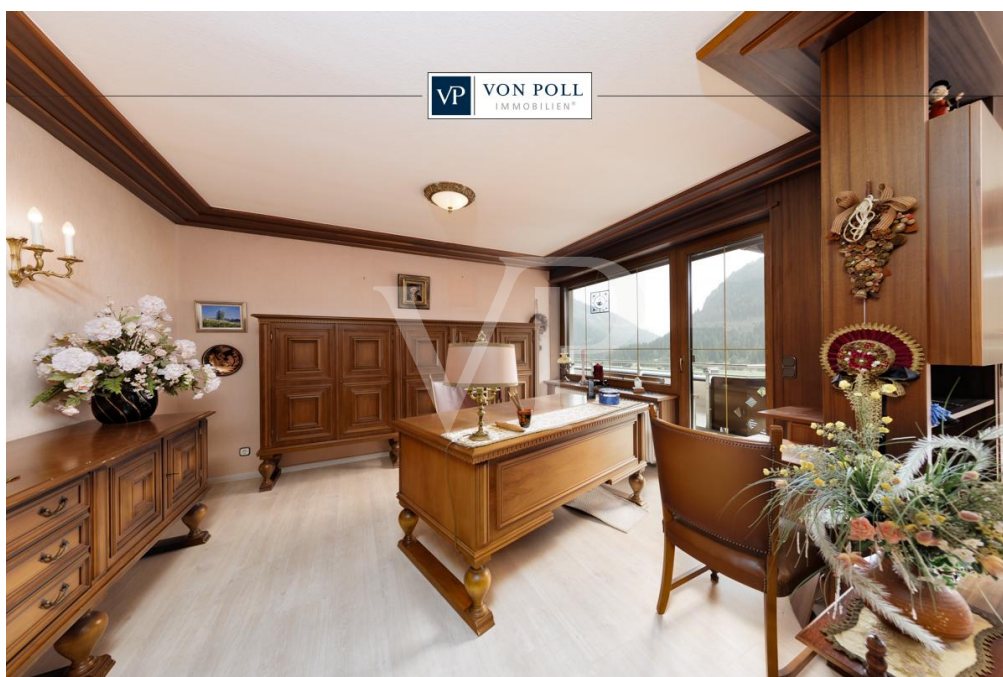
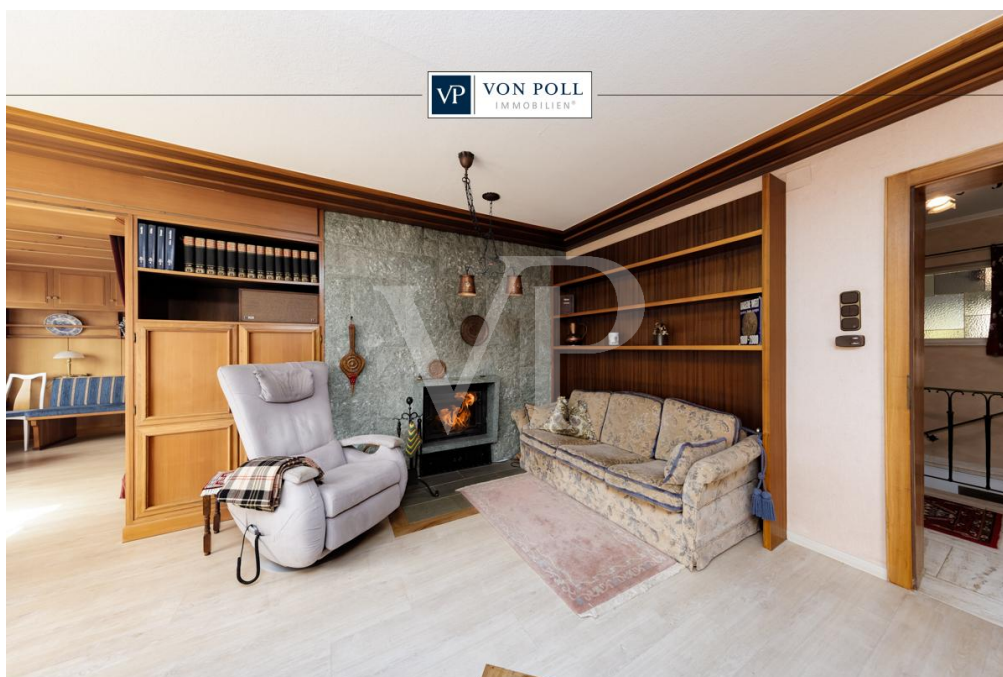
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle**

## Una prima impressione

Sie suchen eine Ferienimmobilie im Tannheimer Tal? In einem der malerischsten Hochtäler Europas thront dieses einzigartige Wohnhaus, eingebettet in eine traumhafte Bergkulisse. Der erste Eindruck überzeugt bereits beim Betreten des großzügigen Vorplatzes, der von zwei Garagen und einem kleineren Nebengebäude flankiert wird. Ein lichtdurchfluteter großzügiger Vorraum heißt Besucher mit einer warmen Atmosphäre willkommen. Die insgesamt ca. 207m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich über zwei Etagen, die jeweils als separate Wohnungen konzipiert sind und somit eine flexible Nutzung ermöglichen. Jede Wohnung verfügt über eine eigene Küche und ein eigenes Badezimmer, was den Bewohnern eine maximale Privatsphäre und Unabhängigkeit bietet. Der nach Südosten ausgerichtete Balkon mit Wintergarten erweitert den Wohnraum nach draußen. Durch die Treppen, die in den Steingarten führen, wird der Garten zu einem noch faszinierenderen Ort. Das Wohnhaus besticht nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch seine verborgenen Gartenbereiche die mit seiner natürlichen Gestaltung faszinieren. Als weiteres Highlight ist das Wohnhaus mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage mit Speicher ausgestattet. Sie sind neugierig geworden? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen mit einem 360°-Rundgang!

**CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle**

## Dettagli dei servizi

- Kamin
- Swimmingpool
- großzügiger, offener Wohnraum
- neuwertige Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Einliegerwohnung
- Gegensprechanlage
- elektrische Sonnenrollos
- Solaranlage & 6 kWp Photovoltaik
- 6 kw Strom-Speicher (Sonnen)
- Ölheizung 2010 / Öltanks 2024
- Elektrik neu 2010

**CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle**

## Tutto sulla posizione

Malerische Almwiesen und steile Gipfel, beschauliche Dörfer und historische Bauernhöfe – nicht umsonst genießt das Tannheimer Tal den Ruf als „schönstes Hochtal Europas“. Doch das idyllische Tal an der Grenze zum Allgäu, auf 1.100 Metern Höhe, hat noch viel mehr zu bieten als nur eine traumhafte Naturkulisse. Es warten zahlreiche Wanderwege zwischen Tal und Gipfel, Seepromenaden und Höhenwege, abwechslungsreiche Radtouren, gut präparierte Langlaufloipen, viele Skigebiete und ein Familienangebot mit spannenden Freizeitaktivitäten für die Kleinen. Genießer können sich auf hochdekorierte Gourmetrestaurants, authentische Gasthäuser und romantische Berghütten freuen. Ideale Voraussetzungen für einen Wohnsitz in den Bergen! Über die Schnellstraßen erreichen Sie schnell die A7, wodurch eine optimale Anbindung in alle Richtungen gegeben ist. ENTFERNUNGEN: - bis Sonthofen ca. 20 km / ca. 30 Minuten - bis Pfronten ca. 24 km / ca. 30 Minuten - bis Reutte ca. 28 km / ca. 30 Minuten - bis Innsbruck ca. 120 km / ca. 110 Minuten - bis Kempten ca. 45 km / ca. 40 Minuten - bis München ca. 150 km / ca. 110 Minuten

**CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle**

## Ulteriori informazioni

**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 % 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.

**CODICE OGGETTO: 24321008 - 6672 Nesselwängle**

## Partner di contatto

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

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30 Reutte  
**E-Mail:** [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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