

Höfen – Höfen

# Bereit zum Einzug: Einfamilienhaus mit Wintergarten und Gartenparadies

Objektnummer: 24321032



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.344 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24321032
Wohnfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

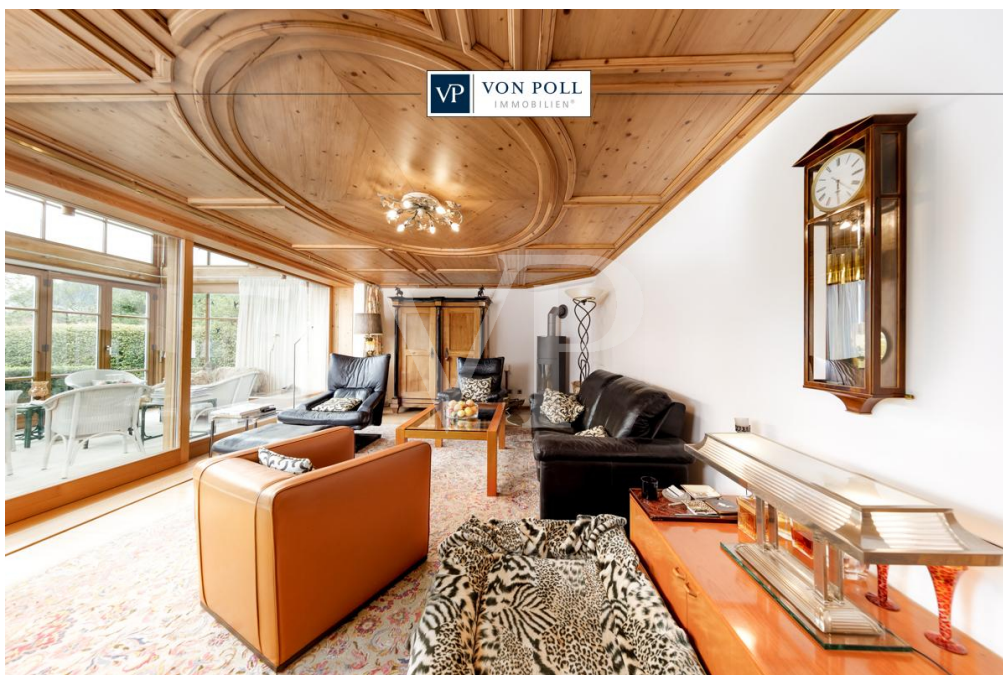
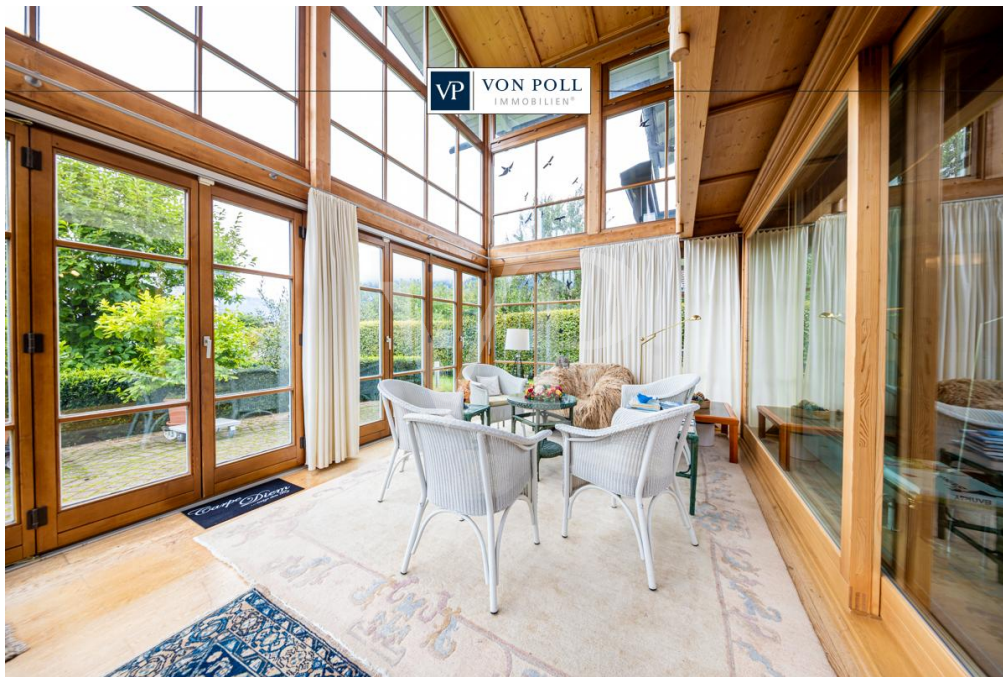
Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	161.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Die Immobilie

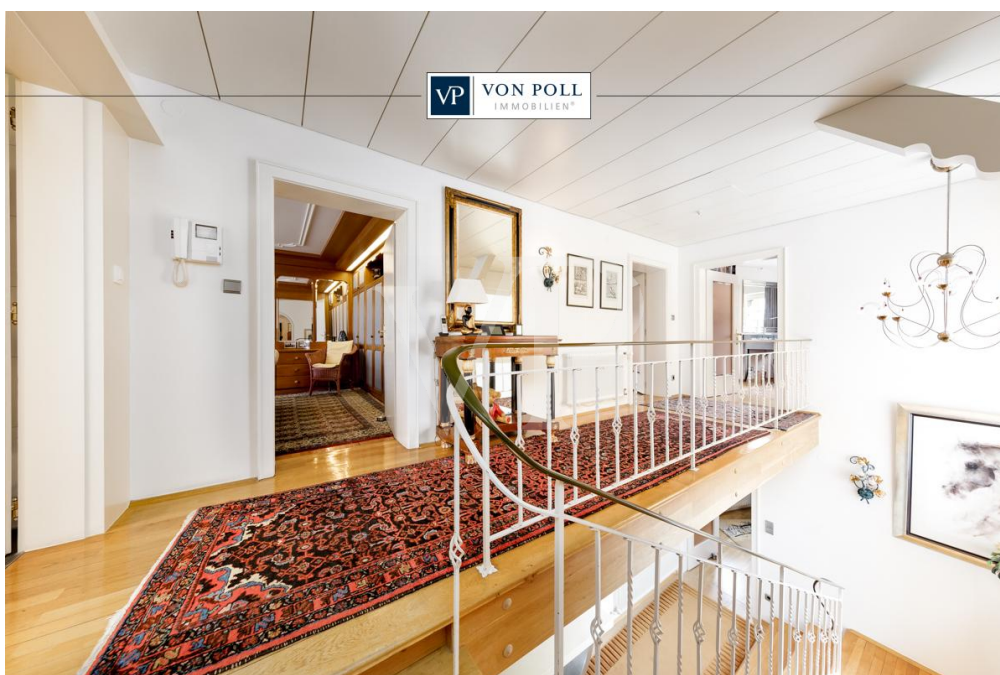


**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

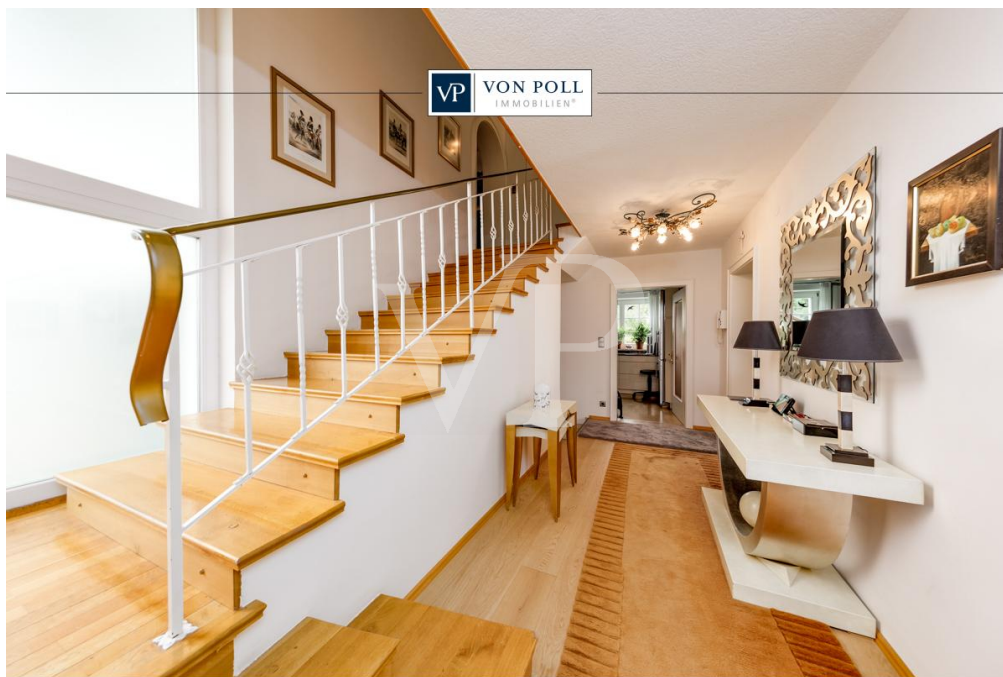
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

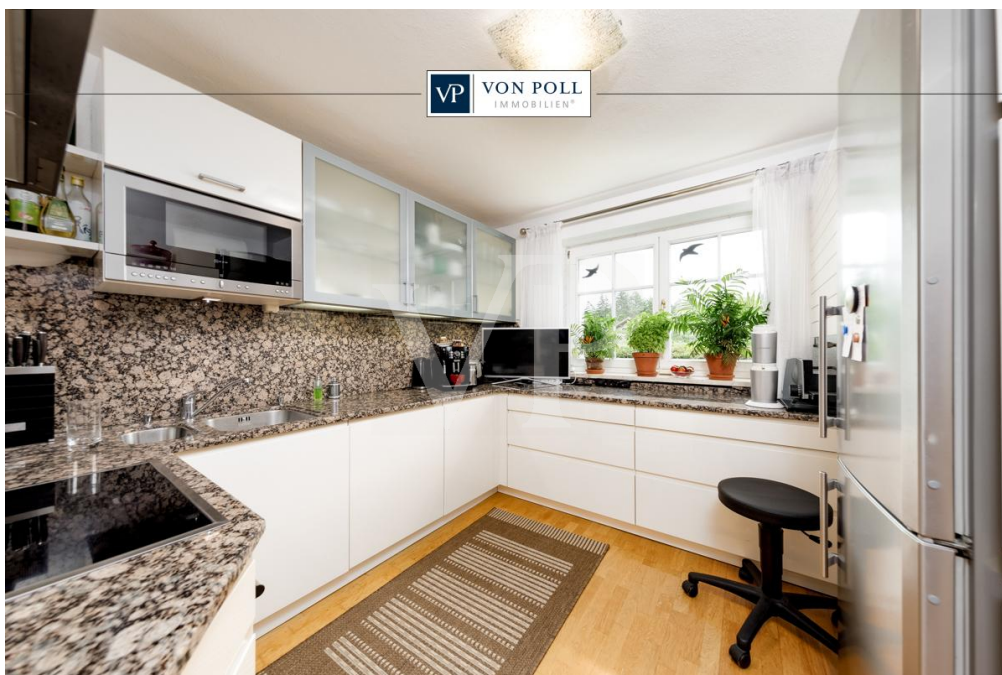
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem traumhaften Landhaus, das 1968 von einem Architekten geplant und in bester Qualität ausgeführt wurde. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.344 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein besonderes Zuhause in der charmanten Gemeinde Höfen in Tirol. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen: Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss. Vom Eingangsbereich aus gelangt man zum Gäste-WC, zur Küche, zum Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, außerdem steht Ihnen ein Arbeitszimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der sonnige Wintergarten, der sich vom Erdgeschoss bis unter das Dach erstreckt. Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit separater Ankleide und neu renoviertem Badezimmer. Zwei weitere Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse und ein weiteres modernisiertes Bad sorgt für hohen Komfort. Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume für die neu installierte kombinierte Pellet- und Stückgutheizung sowie weitere Räumlichkeiten. Dieses außergewöhnliche Landhaus besticht durch seine hochwertige Bauausführung, das durchdachte Raumkonzept und die Liebe zum Detail. In herrlicher Lage bietet diese Immobilie die Möglichkeit, das Landleben und die schöne Natur in vollen Zügen zu genießen. Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen die Möglichkeit, bequem von zu Hause aus eine virtuelle 360° Besichtigung zu erleben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- 2 Terrassen, 2 Balkone
- Wintergarten
- Vollwärmeschutz 2011
- Elektroinstallationen neu 2011
- Bäder modernisiert 2012
- Hauseingangstür 2015
- Kaminofen 2022
- Pellet- und Stückgutheizung 2023
- Gäste-WC
- Solaranlage
- 2 Garagen
- voll unterkellert

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Alles zum Standort

Die Sonnengemeinde Höfen liegt südwestlich der Bezirkshauptstadt Reutte am linken Lechufer und zählt rund 1274 Einwohner. Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Nahversorger, Schule und Kindergarten sowie Gasthäuser befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch kurze Fußwege sind Wander- und Radwege sowie der Lech schnell erreichbar. Nachbargemeinden sind Weißenbach am Lech, Wängle, Lechaschau und Ehenbichl. Die Bezirkshauptstadt Reutte ist in fünf Autominuten erreichbar. Der 1.938 Meter hohe Hahnenkamm ist der Hausberg mit dem Skigebiet Höfener Alpe. Neben vielen weiteren Skigebieten im Talkessel befindet sich auch die Zugspitze, mit 2.962 Metern der höchste Berg der Region und der höchste Berg der Bundesrepublik Deutschland. In Höfen wurde 1956 der Flugplatz (der einzige im Bezirk) für Segelflieger eröffnet, der heute auch für einmotorige Motorflugzeuge zugelassen ist. VERKEHR: Der nächste Bahnhof befindet sich in Reutte (3,5 km vom Ort entfernt). Die nächste Tankstelle befindet sich in Höfen (ca. 0,5 km vom Ort entfernt). Erreichbar ist Höfen heute über die Bundesstraße B 198 von Reutte, aus dem Lechtal oder über die B 199 durch das Tannheimer Tal. Der nächste Autobahnanschluss ist Füssen (A7), die längste Autobahn Deutschlands. Regionalbusse verkehren in regelmäßigen Abständen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH). ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT: Höfen ist durch Allgemeinmediziner und Apotheken in den Nachbarorten Reutte und Lechaschau gut versorgt. Das Bezirkskrankenhaus in Reutte ist schnell erreichbar. KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG: - Eigene Volksschule - Kindergarten - Hauptschule, Gymnasium und andere weiterführende Schulen in der Bezirkshauptstadt Reutte. In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) gibt es Fachhochschulen mit verschiedenen Studienrichtungen. Die nächsten Universitäten befinden sich in Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D). ENTFERNUNGEN - nach Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten - nach Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 60 Minuten - nach Memmingen ca. 80 km / ca. 60 Minuten - nach Garmisch-Partenkirchen ca. 47 km / ca. 55 Minuten - nach München ca. 125 km / ca. 105 Minuten - nach Kempten ca. 55 km / ca. 50 Minuten - nach Stuttgart ca. 230 km / ca. 140 Minuten - nach Zürich ca. 240 km / ca. 160 Minuten

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Weitere Informationen

**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 (seit 1.4.2024 Gebührenentfall bis 500.000€ Kaufpreis) 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.

Objektnummer: 24321032 - 6604 Höfen – Höfen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)