

Nesselwängle – Nesselwängle

# Villa mit Einliegerwohnung & Pool im Tannheimer Tal

CODE DU BIEN: 24321008



PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.864 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24321008
Surface habitable	ca. 207 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 51 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

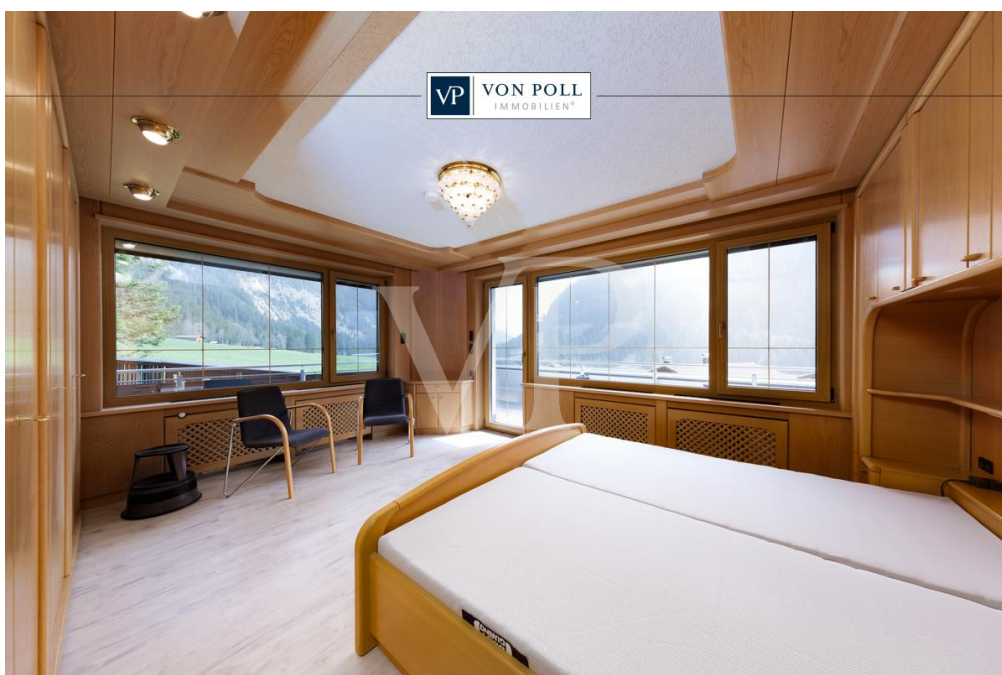
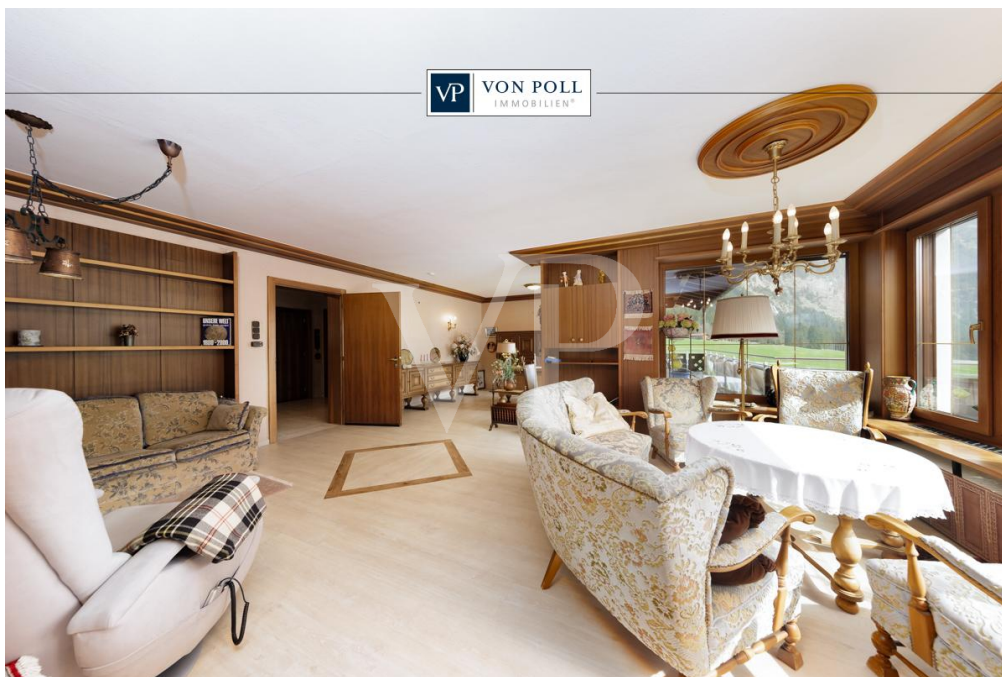
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	284.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## La propriété

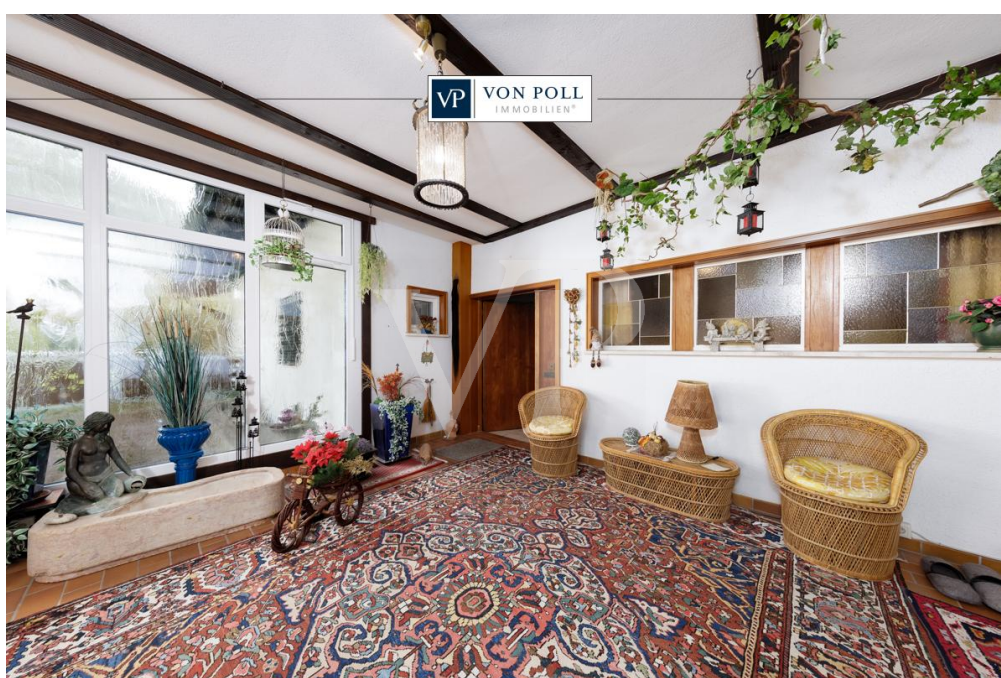


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

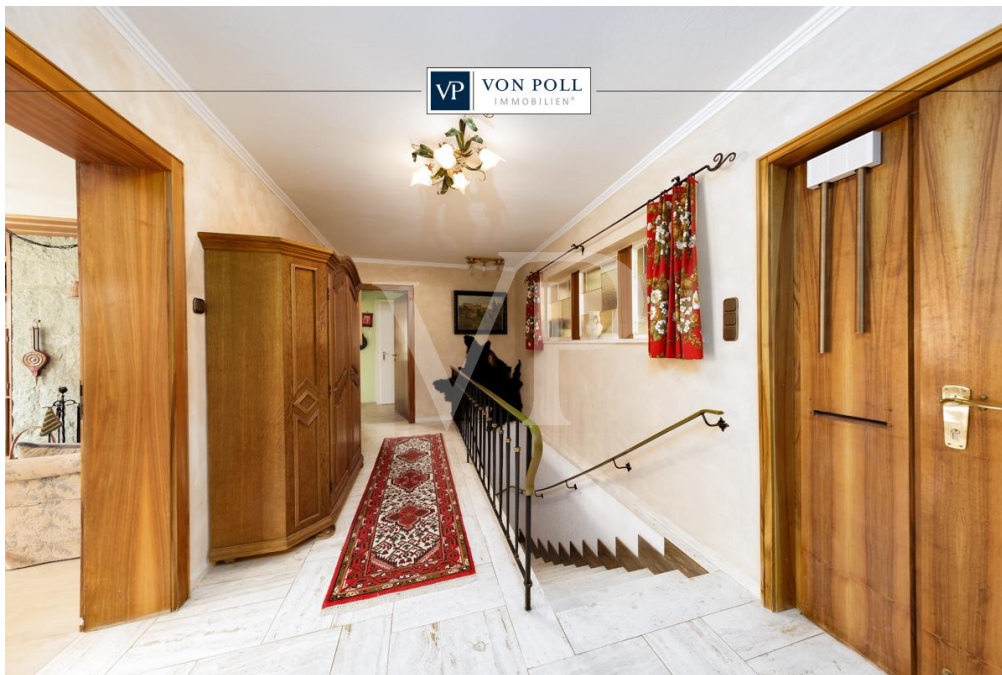
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## La propriété



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?

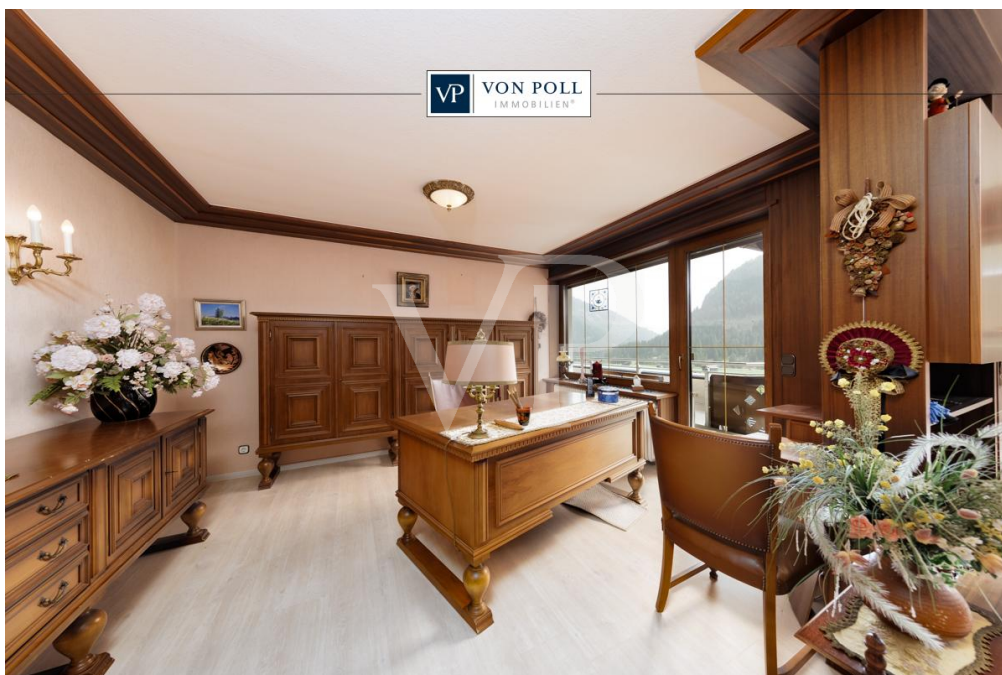
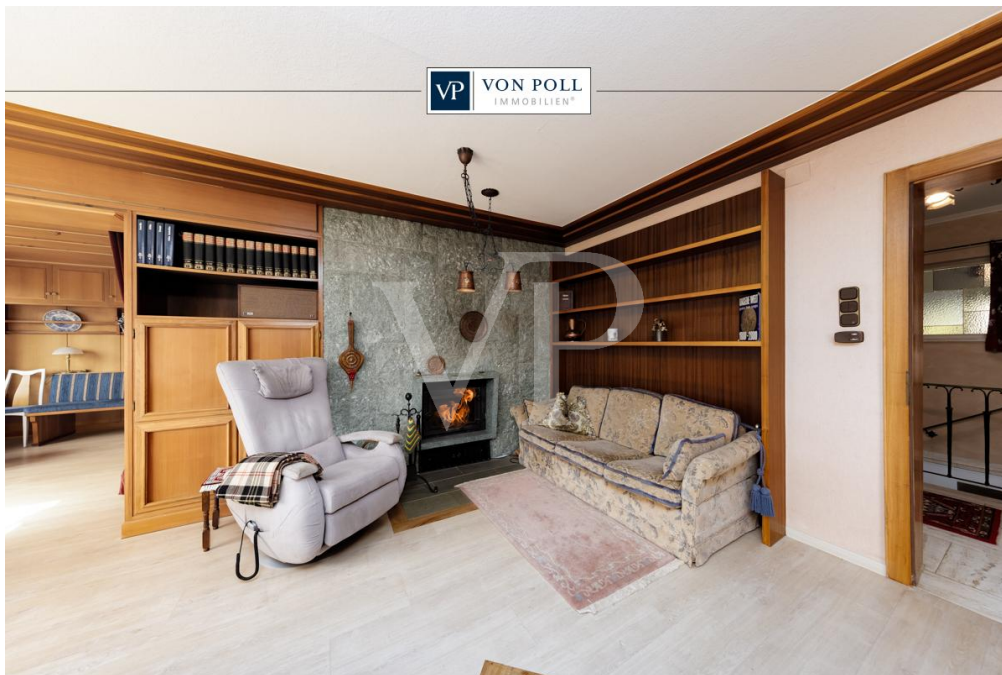
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## Détails des commodités

- 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



CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24321008 - 6672 Nesselwängle – Nesselwängle

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)