

Charmantes Einfamilienhaus mit teilbarem Grundstück



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Name: Oliver Gut
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Haldenweg 9, 6700 Bludenz
Telefon: 06508426580
Mobile: 06508426580
E-Mail: oliver.gut@gmx.at

Einfamilienhaus mit Herz in der Zollgasse

„Zuhause ist da, wo sich das Herz wohlfühlt“. Unser charmantes Elternhaus in der Sonnengemeinde Nüziders bietet die perfekte Wohlfühloase für Ihr neues Zuhause. Die unmittelbare Wohnumgebung unserer Zollgasse 18 ist geprägt von Einfamilienhäusern und hat sich den Charme eines dörflichen, sowie ruhigen Wohn- und Lebensraumes erhalten. Mit Blick auf die wunderschöne Bergwelt liegt das Haus an der Grenze Nüziders / Bludenz.

Das ältere gepflegte Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt 975 m² und bietet **noch Platz für ein weiteres Haus**. Der liebevoll angelegte Garten besticht durch den Pool vor der Terrasse und eine gemütliche Pergola, die zu einem gemütlichen Verweilen einlädt.

Das Sonnendorf Nüziders – wo man gerne lebt und wohnt: Die Sonnengemeinde Nüziders ist Teil der innovativen Region Vorarlberger Oberland. Nüziders ist unmittelbarer Nachbarort der Bezirkshauptstadt Bludenz und ist praktisch vollständig an Bludenz herangewachsen. Mit rund 5000 Einwohnern verbindet Nüziders Mensch, Natur, Kultur, Sport, Wirtschaft zu einem Ort der Begegnung.

Infrastruktur: In Nüziders befinden sich Kindergarten, Volksschule, Mittel- und Sportschule. Das Naherholungsgebiet Muttersberg liegt quasi vor der Haustür. Zudem besteht gleichzeitig eine exzellente Infrastruktur durch die mittelbare Nähe zum Stadtzentrum von Bludenz mit Ihrer historischen Altstadt.

Verkehrsanschließung: Der Autobahnanschluss der A 14 Nüziders/Innsbruck bzw. Nüziders/Bregenz ist wenige Autominuten entfernt. Auch Bushaltestellen und der Bahnhof Bludenz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Zum Einfamilienhaus: Das Wohnhaus steht auf dem Grundstück mit 975m² und wurde im Jahr 1938 in Massivbauweise erbaut. Im Jahr 1995 wurde komplett generalsaniert wie folgt:

- Dach mit Solaranlage
- Wärmedämmung
- Fenster
- Kachelofen
- Komplette Sanitäranlage
- Komplette Elektrik
- Einbau einer Sauna in 2005
- Swimmingpool 2010

Der Grundriss ist räumlich großzügig und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² Platz für eine Familie. Das EFH gliedert im EG in eine Küche mit Essbereich (mit Zugang zur Terrasse), Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kachelofen und ein großes Zimmer. Ein WC und ein Abstellraum runden das Erdgeschoss ab. Das Dachgeschoss gliedert sich in 3 Schlafzimmer und ein Badzimmer. Im Keller befindet sich eine Sauna mit Dusche und Ruheraum, einem Naturkeller und weiterem Lagerraum.

Der Außenbereich besticht durch den Pool (4mx6m) vor der Terrasse und eine gemütliche Pergola, die zu einem gemütlichen Verweilen einlädt. Weiters bietet der Brunnen einen Ort zum Relaxen.

Durch die gute Position des Hauses bietet das Grundstück mit 975 m² Platz für ein weiteres Haus, was für zwei Generationen optimal ist.

Art: Einfamilienhaus

Ort: 6714 Nüziders, Zollgasse 18

Grundstücksfläche: 975m² lt. Grundbuch

Nutzflächen:

Keller:	53m ²
EG:	50m ²
DG:	46m ²
Terrasse:	15m ²
Pergola:	9m ²
Garage:	16m ²
Schopf:	17m ²

NUTZFLÄCHE GESAMT: 206m²

Beziehbar: nach Vereinbarung

Heizung: Kachelofen / Infraroth

Energieausweis: vorhanden

Verkaufspreis: € 880.000,00

Sonstige Auslagen:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbucheintrag
- Vertragserrichtungskosten und Barauslagen

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von dem schönen Einfamilienhaus zu machen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie gerne an oder schreiben Sie eine E-Mail.

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bludenz, Nüziders, Zollgasse 18		
Anzeigen ID	243647		
Wohnfläche	100 m ²	Grundstücksgröße	975 m ²
Bautyp	Saniert	Bauweise	Massiv
Objektart	Haus	Objektyp	Einfamilienhaus
Terrasse	15,00 m ²	Heizung	Holz, Elektro, Ofen/Kamin
Verfügbar ab	nach Vereinbarung		

Kaufpreis € 880.000