



Großzügiges Daheim mit idyllischem Ausblick bis zum Bodensee in Kennelbach



zur Anzeige



Kontaktinformationen

Firma: Breuss&Partner GmbH
Kontakt: Michael Helm
Adresse
(Straße, Marktstrasse 38
Hausnummer, 6850 Dornbirn
PLZ):
Telefon: +43 (0) 699 150 36 132
Mobile: -
E-Mail: Office@BreussPartner.at

Großzügiges Daheim mit idyllischem Ausblick bis zum Bodensee in Kennelbach

Diese Immobilie besticht durch ihre einzigartige Lage und ihre großzügigen Maße. Auf einem Grundstück von 866 m² erstreckt sich eine Wohnfläche von 130 m², die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für ein komfortables Leben bietet.

Genießen Sie den atemberaubenden Ausblick bis zum Bodensee und die Ruhe, die diese Lage auszeichnet. Hier können Sie entspannt leben und arbeiten, während Sie gleichzeitig von öffentlichen Verkehrsmitteln profitieren, die Ihnen eine bequeme Anbindung an die Umgebung bieten.

Der Klosterhof 15 ist nicht nur familienfreundlich, sondern auch der ideale Ort, um Ihren Traum vom perfekten Zuhause wahr werden zu lassen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Das Gebäude wurde 1955 von einem Polier und

Maurer als Selbstbau errichtet.

Das Haus steht auf einer 15 cm starken Stahlbetondecke (Fundament), darunter befindet sich

eine 5 cm dicke extrudierte Polystyrol XPS-Platte. Das Gebäude ist somit frei im Gelände platziert.

Es gibt zwei Garagenanbauten an der Südwest- und Nordwestseite, die vom

eigentlichen Gebäude getrennt und unbeheizt sind. Im Rahmen des Garagenbaus im Jahr

1976 wurde das Gebäude thermisch isoliert. Die Außenwände bestehen aus 30 cm Hochlochziegeln

mit einer 8 cm starken Außendämmung.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt entweder über den Kellerbereich oder die Pergola im Südwesten.

unbeheizten Keller befinden sich neben dem Technikraum

ein Zentralheizungsofen der Marke Hoval-Ecolyt 20s (Holz/Kohle/Kork), der etwa 25-

30 Jahre alt und noch funktionsfähig ist. Dies stellt das Hauptheizsystem dar. Zudem gibt es

im Keller einen elektrisch betriebenen Warmwasserboiler (ca. 20 Jahre alt), eine Werkstatt, eine

Waschküche und einen Holzlagerraum. Eine zweite Heizoption bietet eine Kombigastherme

ohne Speicher, die an einen Gastank mit 2700 Litern Flüssiggas angeschlossen ist. Ein Anschluss

an das öffentliche Gasnetz besteht nicht. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über

einen separaten 150-Liter-Boiler, der elektrisch betrieben wird und nicht ans Heizungssystem

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Stockwerke, die über eine innenliegende Treppe

erreichbar sind. Die thermische Trennung beginnt vom Keller zum ersten Stockwerk. Über dem

zweiten Stockwerk befindet sich ein kleiner Dachbodenbereich, der als Kaltdach ausgeführt

und nicht in die thermische Hülle integriert ist. Das Gebäude liegt in Hanglage und ist nach

Südwesten ausgerichtet.

Das gesamte Gebäude weist keine Schimmel- oder Feuchtigkeitsspuren auf und ist vollständig

bewohnbar.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag.

§15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Kennelbach		
Anzeigen ID	264392		
Wohnfläche	130 m ²	Grundstücksgröße	866 m ²
Etage	EG	Baujahr	1955
Objektart	Haus	Objekttyp	Allgemein
Terrasse	Vorhanden	Heizung	Gas, Zentralheizung
Gesamtanzahl Stellplätze	4	Heizwärmebedarf (HWB)	147 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2.64 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	E	Externe ID	justimmo_374128_5360/463

Parkplatz: (Tief-)Garage Freiplatz (4)
(2)

Kaufpreis € 800.000

Provision 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Erklärung Kosten

Grunderwerbssteuer: 3.5%

Grundbucheintragung: 1.1%

Vertragserrichtungsgebühr: 1,2 % zzgl. Mwst exkl. Barauslagen