



zur Anzeige

Einfamilienhaus in Reuthe | Bregenzerwald



Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH
Kontakt: Magnus Hagspiel
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Hof 400, 6866 Andelsbuch
Telefon: +43 676/5055764
Mobile: +43 676/5055764
E-Mail: magnus.hagspiel@waelderimmo.at

Einfamilienhaus in Reuthe | Bregenzerwald

Lage:

Die Immobilie liegt in der Parzelle Baien, einem ruhigen Ortsteil von Reuthe im Bregenzerwald.

Die Nähe zu Bezaun macht Reuthe besonders attraktiv. Die Umgebung ist ein Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte: Wandern, Mountainbiken und Wintersport sind hier direkt vor der Haustüre möglich. Familien profitieren von der kinderfreundlichen Umgebung mit sicheren Spielmöglichkeiten und viel Platz im Grünen.

Immobilie:

Das gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Lage bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Raum, Ruhe und eine angenehme Umgebung legen. Das 652 m² große Grundstück umfasst einen großzügigen Garten sowie vielseitig nutzbare Außenbereiche.

Erdgeschoss:

Das Herzstück des Hauses ist das helle und einladende Wohnzimmer, das direkt an die praktische Küche grenzt. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der über eine Außenstiege direkten Zugang zum Garten bietet. Ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein kleines Bürozimmer sowie der Zubau aus dem Jahr 2016 runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein weiteres kleines Zimmer, das sich hervorragend als Ankleide, Spielzimmer oder Büro eignet. Das Badezimmer bietet eine Badewanne, eine Dusche und ein WC.

Keller:

Der großzügige Keller verfügt über Tageslicht und ist in mehrere Räume unterteilt, darunter eine Waschküche, ein Heizraum und zwei weitere Räume, die flexibel genutzt werden können. Die integrierte Garage, die Platz für zwei Autos hintereinander bietet, ist direkt über den Keller zugänglich.

Außenbereich:

Der Garten auf der Ost- und Südostseite des Hauses lädt zum Spielen, Gärtnern und Entspannen ein. Die Westseite bietet ausreichend Platz für weitere PKW-Stellplätze, während die Terrasse auf der Nordwestseite besonders an heißen Sommertagen ein angenehmes Refugium bietet.

Highlights auf einen Blick:

- Familienfreundliche Raumaufteilung mit 4 Schlafzimmern und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.
- Großer Garten und vielseitige Außenbereiche, ideal für Kinder und entspannte Sommerabende.
- Schopf als Zubau aus dem Jahr 2016, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.
- Praktischer Keller mit Tageslicht und Garage für mindestens 2 Fahrzeuge.
- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung und ausreichend Stellplätzen im Außenbereich.
- Im Jahr 2018 wurde das Dach vollständig erneuert, und die Heizungsinstallationen ausgetauscht, was zur langfristigen Werterhaltung und Energieeffizienz der Immobilie beiträgt.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus passt ideal für Familien, die ein Zuhause suchen, in dem sie sich entfalten können. Der Garten und die vielseitigen Außenbereiche bieten zusätzlichen Mehrwert und laden zum Wohlfühlen ein.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten belaufen sich in etwa auf 300€ monatlich.

Eintragungsgebühren:

Wird bei dieser Immobilie innerhalb von 3 Monaten nach dem Kauf der Hauptwohnsitz begründet, entfällt pro Käufer (bis 500.000 €) die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % sowie die Pfandrechteintragungsgebühr von 1,2 % .

Die Gebühren können nacherhoben werden, wenn innerhalb von 5 Jahren die Immobilie verkauft oder der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Maximale Ersparnis bei den Nebenkosten pro Person bis zu 11.500€ möglich. Bei zwei Käufern ist es eine maximale Ersparnis von 16.500€ möglich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de) - <https://waelderimmo.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Post <1.000m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Bregenz, Reuthe		
Anzeigen ID	267384		
Wohnfläche	116 m ²	Grundstücksgröße	652 m ²
Zimmer	5	Etage	EG
Baujahr	1974	Objektart	Haus
Objekttyp	Allgemein	Balkon	Vorhanden
Terrasse	Vorhanden	Garten	235,00 m ²
Keller	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Gesamtanzahl Stellplätze	6	Heizwärmebedarf (HWB)	65 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	C	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0.88 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	B	Externe ID	justimmo_363501_539
Parkplatz:	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (6)	

Kaufpreis

€ 696.000