

**Kennelbach | 600 m<sup>2</sup> Grund | 2 Wohneinheiten |  
Saniert**

zur Anzeige

**Kontaktinformationen**

Firma: Immo-Agentur Maier GmbH  
Kontakt: Anselm Wohlgenannt  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Im Buch 6, 6840 Gotzis  
Telefon: +43 5523 90533  
Mobile: 0043 664 2051420  
E-Mail: [anselm@immo-agentur.com](mailto:anselm@immo-agentur.com)

**Kennelbach | 600 m<sup>2</sup> Grund | 2 Wohneinheiten | Saniert**

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Wohnlage in Kennelbach und bietet ein einzigartiges Zuhause für eine Familie, die Wert auf Ruhe und gleichzeitig auf eine exzellente Anbindung legt. Die Immobilie liegt in einer Sackgasse, sodass kein Durchgangsverkehr den Alltag stört. Die direkte Umgebung ist von weiteren Wohngebäuden geprägt, was eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre garantiert.

Das Gebäude wurde im Jahr 1954 errichtet und 2022 umfassend saniert. Dabei wurde besonders auf die Modernisierung und den Komfort geachtet, sodass das Haus sowohl seinen ursprünglichen Charme bewahrt, als auch den heutigen Standards entspricht. Der Bestand ist gut situiert, und bei einer Erweiterung des Gebäudes bleibt die großzügige Gartenfläche nahezu vollständig erhalten, sodass nur minimal Rasengrund verloren geht.

**Sanierungsmaßnahmen 2022:**

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2022 wurden folgende Arbeiten durchgeführt, um das Haus auf den neuesten Stand zu bringen:

Sanierung der Bäder im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG) mit neuen Sanitärleitungen, modernen Armaturen und einem frischen Design.

Neue Küchen im EG und OG, die nun mit zeitgemäßen Geräten und einer funktionalen Gestaltung aufwarten.

Neue Elektrik im gesamten Haus, was für eine erhöhte Sicherheit und eine zuverlässige Stromversorgung sorgt.

Neue Bodenbeläge in allen Räumen – hochwertige Materialien sorgen für eine behagliche Atmosphäre.

Austausch der Fenster – moderne, energieeffiziente Fenster, die für eine optimale Wärme- und Schalldämmung

sorgen.

Neue Innentüren – stilvolle Türen, die das gesamte Raumkonzept harmonisch ergänzen.

Frischer Anstrich der Wände – für ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild.

Ausstattung und Highlights:

Wohnfläche: 120 m<sup>2</sup> (mit Möglichkeit zur Erweiterung)

Grundstücksgröße: 600 m<sup>2</sup>

Zwei Wohneinheiten: Das Haus besteht aus zwei getrennten Wohneinheiten, die derzeit vermietet sind, und daher ideal für Investoren oder zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus geeignet sind.

Heizsystem: Beheizt wird das Haus mit einer Pelletheizung, die umweltfreundlich und kostengünstig ist.

Unterkellerung: Das gesamte Gebäude ist unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsmöglichkeiten für Hobbys oder als Werkstatt.

Garage: Eine Garage ist ebenfalls Teil des Hauses und bietet Platz für ein Fahrzeug oder zusätzlichen Stauraum.

Garten: Der großzügige Garten bleibt auch bei einer eventuellen Erweiterung des Hauses weitestgehend erhalten, sodass ausreichend Platz für Outdoor-Aktivitäten, Kinder zum Spielen oder Gartenliebhaber bleibt.

Lage:

Kennelbach liegt in einer wunderschönen Region, die sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung auszeichnet. Die Immobilie befindet sich in einer Sackgasse, was eine besonders hohe Lebensqualität und wenig Störungen garantiert. Hier genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld ohne störenden Verkehr, ideal für Familien oder Paare, die die Natur und Ruhe schätzen.

Trotz der idyllischen Lage sind Sie in wenigen Minuten in der Ortsmitte von Kennelbach, wo Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht es, auch umliegende Städte und Dörfer schnell zu erreichen.

Dieses Haus in Kennelbach ist die ideale Wahl für alle, die eine ruhige und sonnige Wohnlage suchen, ohne auf moderne Ausstattung verzichten zu müssen. Die durchgeführten Sanierungen sorgen dafür, dass Sie sofort einziehen können, ohne größere Renovierungsarbeiten durchführen zu müssen. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche und der Möglichkeit zur Erweiterung bleibt Ihnen die Flexibilität, das Haus an Ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen. Genießen Sie die Vorteile eines modernen Zuhauses in einer idyllischen Umgebung – ideal für Familien, Paare, Investoren oder Naturliebhaber.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum zu überzeugen!

Einmalkosten:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. MwSt.

Notarkosten: 1,2% inkl. MwSt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Kennelbach		
<b>Anzeigen ID</b>	271048		
<b>Wohnfläche</b>	120.5 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	6	<b>Bautyp</b>	Saniert
<b>Baujahr</b>	1954	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilienhaus	<b>Balkon</b>	Vorhanden

<b>Terrasse</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Pellets	<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	3	<b>Externe ID</b>	Agentur_3699

---

Kaufpreis € 920.000