



zur Anzeige

Tolles Einfamilienhaus in super Lage



Kontaktinformationen

Firma:	Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH
Kontakt:	Maximilian Simma, MBA
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Sparkassenplatz 1 6850 Dornbirn
Telefon:	+43 (0)5 0100 - 26547
Mobile:	+43 664 88643527
E-Mail:	maximilian.simma@sreal.at

Tolles Einfamilienhaus in super Lage

Dieses tolle Einfamilienhaus in der Landammanngasse in Rankweil überzeugt mit einer ausgezeichneten Lage. Von hier aus erreichen Sie in nur wenigen Minuten den Rankweiler Bahnhof, die Lebensmittelgeschäfte Sutterlüty und Adeg, die Hauptschule, den Kindergarten sowie die Volksschule, HTL/HLW, Ärzte, die Apotheke und vieles mehr.

Das Dorfzentrum ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern. Eine perfekte Lage, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet!

Das Einfamilienhaus befindet auf einem ca. 954 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnnutzfläche von etwa 130 m². Zusätzlich verfügt es über einen Keller mit ca. 65 m² sowie Stauraum im Dachboden. Die ehemalige Garage wurde zu einem beheizten Büro-/Abstellraum mit einer Nutzfläche von ca. 18 m² umgebaut.

Raumaufteilung Einfamilienhaus:

Kellergeschoss:

- Gang
- Heizraum
- Keller
- Keller
- Waschraum

Erdgeschoss:

- Diele
- Gang
- WC/Dusche
- Zimmer
- Küche/Esszimmer
- Wohnzimmer
- Terrasse
- Garten

Obergeschoss:

- Gang
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

- Badezimmer
- Balkon

Dachgeschoss:

- Dachbodenabstellfläche

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 wurde in den letzten Jahren folgendermaßen saniert:

- **Fenstertausch (2002 & 2006)** – Kunststoff-Doppelverglasung
- **Heizung (2002)** – Gastherme
- **Solartherme (2005)** – Solaranlage
- **Badsanierungen (2002)** – Beide Badezimmer wurden saniert
- **Carport (2002)** – Neubau Carport
- **Küche (2002)** - neue Küche mit Gasherd
- **Garagenumbau (2002)** – Umwandlung der ehemaligen Garage in einen beheizten Büro- und Abstellraum mit ca. 18 m² Nutzfläche

Das Highlight ist ganz klar der wunderschöne Garten, der eine grüne Oase mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern bildet. Diese sorgen nicht nur für eine idyllische Atmosphäre, sondern bieten auch viel Privatsphäre.

Neben weitläufigen Spielflächen für Kinder gibt es eine gemütliche Grillecke sowie eine schöne Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Ob gesellige Sommerabende, Spiel und Spaß für die ganze Familie oder einfach nur Ruhe inmitten der Natur – dieser Garten bietet unzählige Möglichkeiten.

Ein Zuhause mit besonderem Charme und einem Außenbereich, der keine Wünsche offenlässt!

Sonstige Informationen:

Parkplätze: Carport sowie Außenabstellparkplätze

Verfügbar: nach Absprache!

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Sparkassen REAL Vorarlberg, Maximilian Simma, Ihr Spezialist für Wohnimmobilien!

Sie wünschen eine unverbindliche Finanzierungsberatung für den Kauf des gegenständlichen Objekts? Nützen Sie die Vorteile unseres Unternehmens als Teil der Sparkassen-Unternehmensgruppe! Der zuständige Immobilienmakler der Sparkassen REAL Vorarlberg Immobilienvermittlung GmbH arrangiert Ihnen gerne eine unverbindliche Finanzierungsberatung bei den Wohnbauspezialisten der Vorarlberger Sparkassen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie

* 3,50 % Grunderwerbsteuer

* 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr

* Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar- oder Rechtsanwalt)

* Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

* 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

Lage:

Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):	Vorarlberg Feldkirch, Rankweil, Landammanngasse		
Anzeigen ID	272656		
Wohnfläche	130 m ²	Grundstücksgröße	954 m ²
Zimmer	5	Baujahr	1960
Objektart	Haus	Objekttyp	Einfamilienhaus
Badezimmer	2	Balkon	Vorhanden
Terrasse	Vorhanden	Keller	65,00 m ²
Abstellraum	Vorhanden	Heizung	Gas, Solar, Zentralheizung
Verfügbar ab	nach Absprache	Heizwärmebedarf (HWB)	130 kwh/m ² a
Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)	D	Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	1.82 kwh/m ² a
Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)	D	Externe ID	justimmo_354464_963/7718
Parkplatz:	Freiplatz	Carport	

Kaufpreis	€ 795.000
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.