Pflach

Le design moderne rencontre la nature - maison passive avec un concept de vie spacieux et une cheminée

CODE DU BIEN: 24321037



PRIX D'ACHAT: 920.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141.14 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 667 m^2

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24321037
Surface habitable	ca. 141.14 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2015
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	920.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,60 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 32 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.06.2025
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	26.7 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

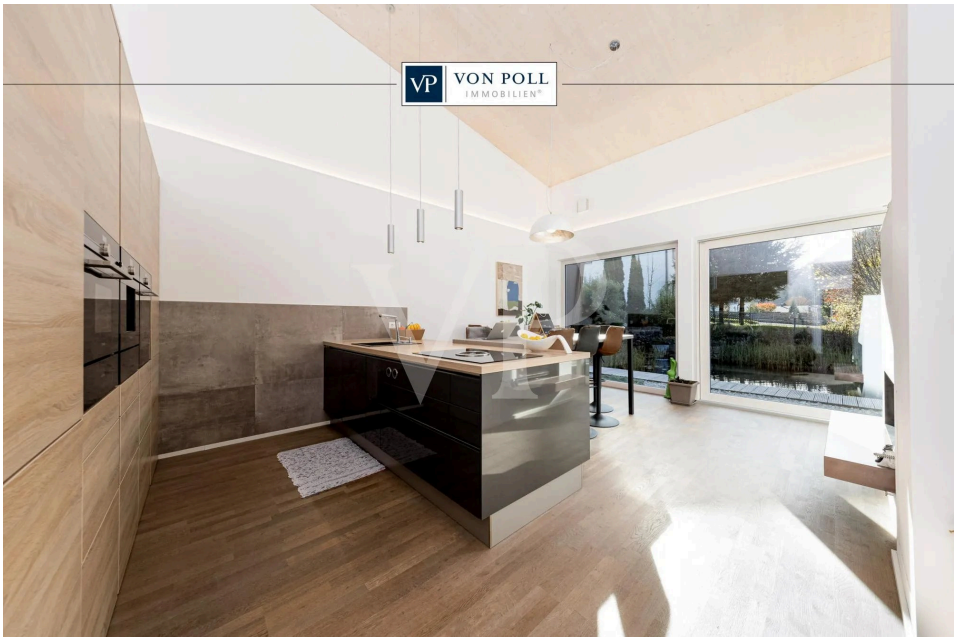
La propriété





CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

La propriété

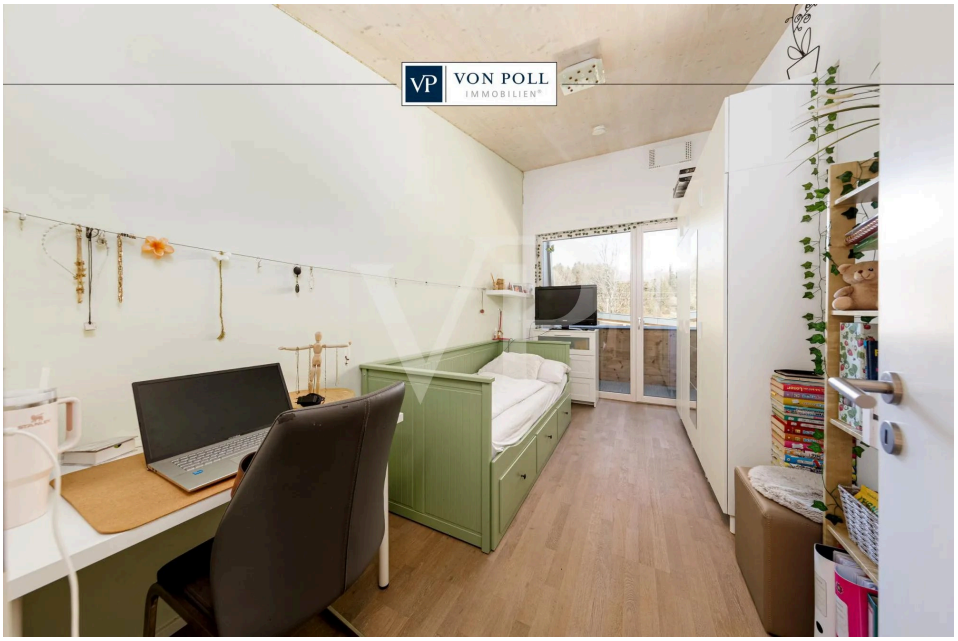




CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

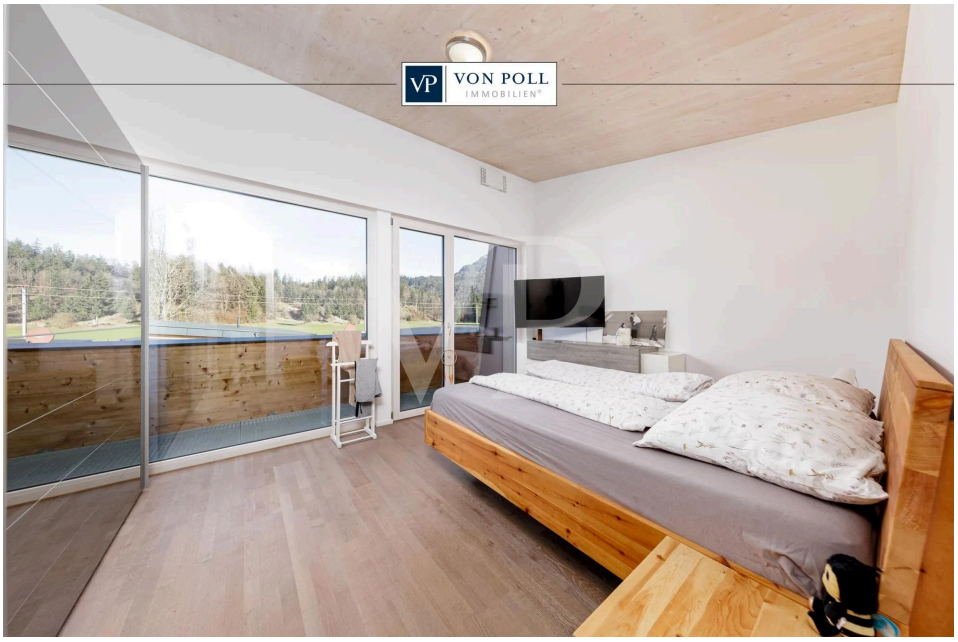
La propriété





CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
+43 5672 90200
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/reutte

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

La propriété



CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

Une première impression

Cette maison d'architecte d'exception allie design moderne, durabilité écologique et haute performance énergétique. Construite selon une structure à ossature bois, cette maison passive, à la forme inclinée remarquable, a été réalisée avec des matériaux de construction naturels de haute qualité. Le rez-de-chaussée comprend une pièce polyvalente pouvant servir de chambre d'amis, de bureau ou de chambre supplémentaire. Depuis l'entrée, on accède à la buanderie, qui inclut des toilettes pour invités. En pénétrant dans le vaste espace de vie ouvert, baigné de lumière grâce à ses baies vitrées, on est immédiatement frappé par l'atmosphère agréable qui y règne. La cuisine aménagée est bien conçue ; la table à manger surélevée peut être agrandie de deux couverts si nécessaire, et le garde-manger est astucieusement dissimulé derrière le mur. De larges baies vitrées coulissantes créent une transition harmonieuse vers la terrasse adjacente, le jardin et le bassin parfaitement intégré, assurant une fluidité parfaite entre l'intérieur et l'extérieur. La galerie à l'étage, également ouverte, offre une vue dégagée sur l'espace de vie. De là, on accède à la suite parentale, à deux autres chambres et à la salle de bains principale moderne. Un balcon longe la maison, offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. La maison dispose de deux garages spacieux. Sa conception permet également l'ajout d'un abri voiture, offrant ainsi un espace de stationnement supplémentaire. Un système photovoltaïque haute performance d'environ 10,5 kWc a été récemment installé, s'intégrant parfaitement au concept énergétique de la maison. Cependant, sa consommation d'énergie n'est pas encore reflétée dans la facture d'électricité actuelle. Nous avons numérisé la propriété et vous proposons une visite virtuelle à 360° depuis chez vous. Intéressé(e) ? Contactez-nous !

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

Détails des commodités

- Moderne Architektur trifft Natur
- Holz-Alu-Fenster
- Elektrische Raffstores
- Offene Stahltreppe
- Wohnraumlüftung
- Durchdachte Küche mit Einbaukaffeevollautomat, Kücheninsel und Sitztheke
- Panorama Kaminofen
- Fußbodenheizung
- Dimmbare, indirekte Wohnraumbeleuchtung
- Massives Eichenparkett
- Holzsichtdecke mit weißer Lasur dünnflüssig gestrichen
- Naturpool mit Steinmauer, Wasserfall Element und Holz Steganlage
- Überdachte Sitzecke
- Gartenschuppen
- 10,5 kWp PV - Anlage neu 2024
- 2 Garagen

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

Tout sur l'emplacement

Pflach ist eine Gemeinde mit 1626 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Reutte in Tirol (Österreich).
Dort bietet sich eine wunderschöne Natur mit etlichen Seen, bewirtschafteten Almen, abwechslungsreichen Wintersportangeboten und mehreren historischen Sehenswürdigkeiten. Die Gemeinde Pflach liegt auf 840 m Seehöhe im Reuttener Becken und erstreckt sich über eine Fläche von 13,8 km².
Pflach ist Teil der Ferienregion Reutte. Das Gebiet wird auch als "Tor zu Tirol" genannt.
Pflach ist örtlich mit dem Bezirkshauptort Reutte verbunden, in dem alle erdenklichen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufszentren, Krankenhaus, Ämter, Behörden usw. vorhanden sind. Zusätzlich bietet Pflach ein modernes Ärztezentrum.

Die Infrastruktur in Reutte ist hervorragend: Zahlreiche große und kleine Ladengeschäfte und diverse Discounter (bspw. Hofer) decken das gesamte Spektrum des üblichen Bedarfs ab.
Hotels und Restaurants gibt es in großer Zahl. Alle allgemein- und weiterführenden Schulen sind vor Ort. Für den Fall der Fälle steht ein leistungsfähiges Krankenhaus mit dauerhaft stationiertem Rettungshubschrauber bereit.
Die historische Stadt Füssen mit ihren weltbekannten Schlössern, das Allgäu sowie die Stadt Garmisch-Partenkirchen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu Reutte.

VERKEHR/INFRASTRUKTUR:
In Reutte finden Sie hier die komplette Infrastruktur einer modernen Gemeinde vor. Einkaufsmöglichkeiten in den verschiedensten Sparten, Kindergärten, sämtliche Schulen, sowie Verwaltungseinrichtungen sind vorhanden. Reutte verfügt über einen Bahnhof, Buslinien sowie Anbindung an die Fernpass-Bundesstraße in Richtung Inntal. Nach Norden sind es ca. 10km bis zur deutschen Autobahn A7. Die umliegenden Flughäfen (München, Memmingen, Innsbruck, Stuttgart) sind in 45-100min erreichbar.

ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT:
Hausärzte befinden sich in der Gemeinde Reutte.
Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG:
- Kindergarten
- Volksschule
- Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen
- In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen.

Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm, Augsburg, Stuttgart und München (D).

ENTFERNUNGEN:
- bis Innsbruck ca. 90 km / ca. 101 Minuten
- bis Lech am Arlberg ca. 65 km / ca. 70 Minuten
- bis Füssen ca. 17 km / 22 Minuten
- bis Garmisch-Partenkirchen ca. 45 km / ca. 56 Minuten
- bis München ca. 125 km / ca. 113 Minuten
- bis Kempten ca. 54 km / ca. 39 Minuten
- bis Stuttgart ca. 226 km / ca. 150 Minuten
- bis Zürich ca. 239 km / ca. 181 Minuten

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, vertreten durch Alpenwelt Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

KAUFNEBENKOSTEN:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr²
ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten
div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten)
3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt

Unter bestimmten Voraussetzungen entfällt die Grundbucheintragungs- sowie Pfandrechtsgebühr beim Erwerb dieser Immobilie.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen

Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24321037 - 6600 Pflach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kleinloff

Obermarkt 30, A-6600 Reutte in Tirol / Österreich
Tel.: +43 5672 - 90 200
E-Mail: reutte@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com