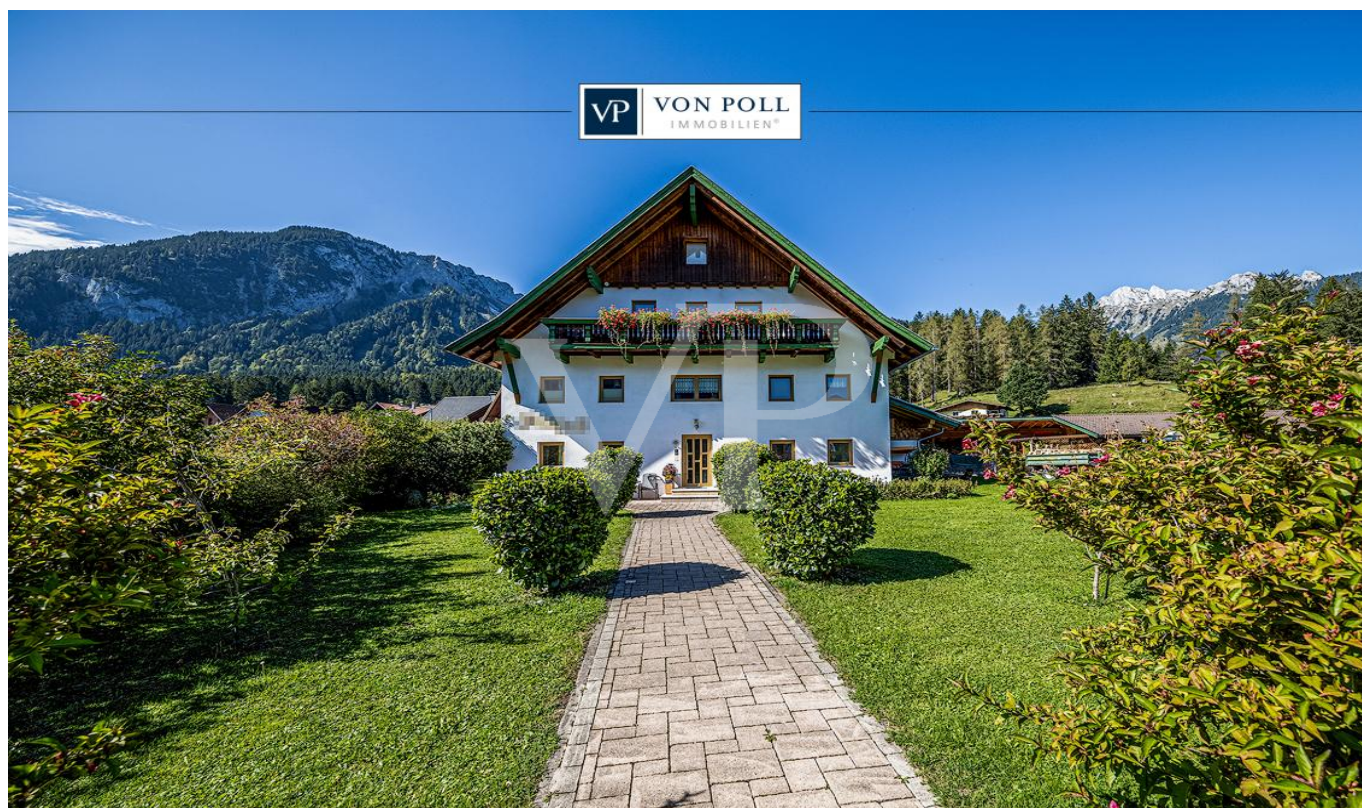


Höfen – Höfen

# Gepflegtes Landhaus am Fuße des Hahnenkamms, Ferienwohnungen inklusive

CODICE OGGETTO: 23321035



SUPERFICIE NETTA: ca. 500 m<sup>2</sup> • VANI: 24 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.000 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen

## A colpo d'occhio

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23321035                              |
| Superficie netta    | ca. 500 m²                            |
| Tipologia tetto     | a due falde                           |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                        |
| Vani                | 24                                    |
| Anno di costruzione | 1870                                  |
| Garage/Posto auto   | 10 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Casa                   | Casa rurale                                                                              |
| Compenso di mediazione | 3,6 % des Kaufpreises inkl. MwSt.                                                        |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                                              |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                |
| Superficie lorda       | ca. 170 m²                                                                               |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

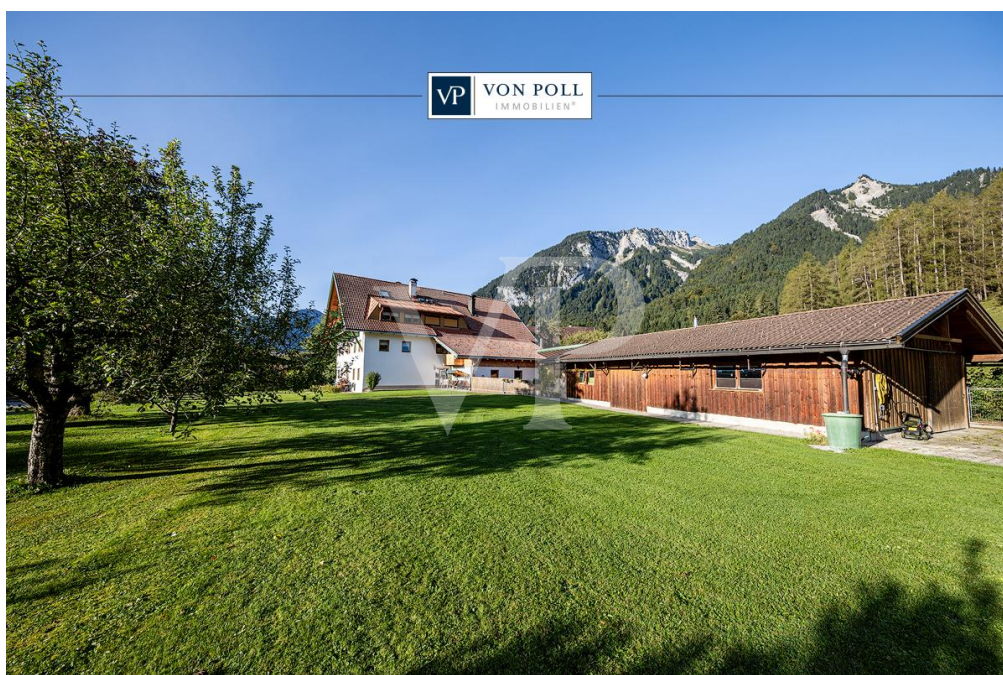
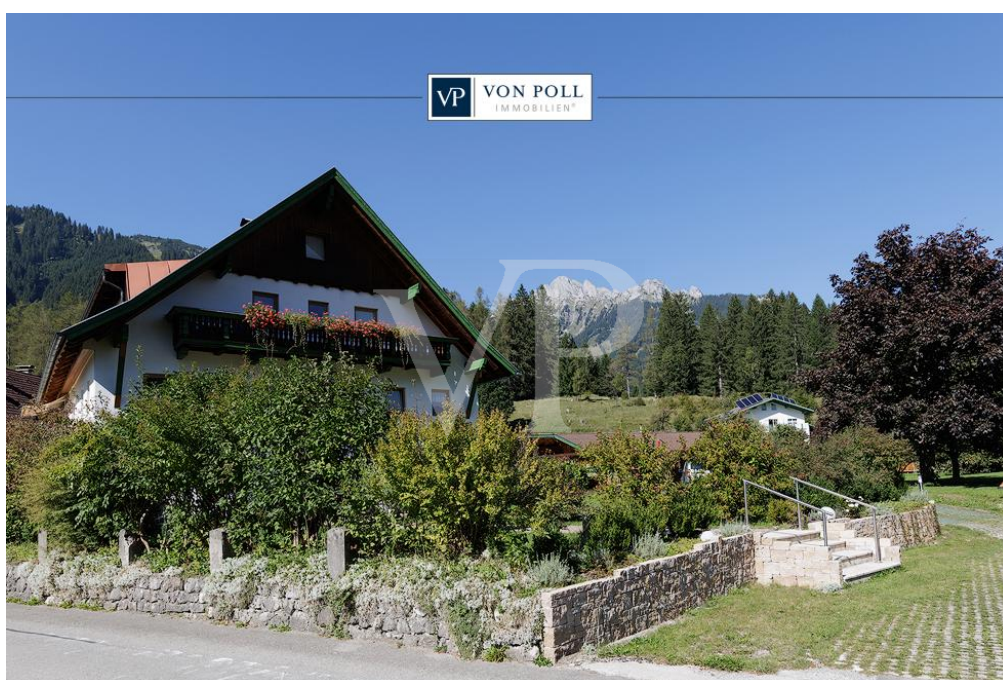
CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen

## Dati energetici

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Fonte di alimentazione     | Pellet        |

CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen

## La proprietà

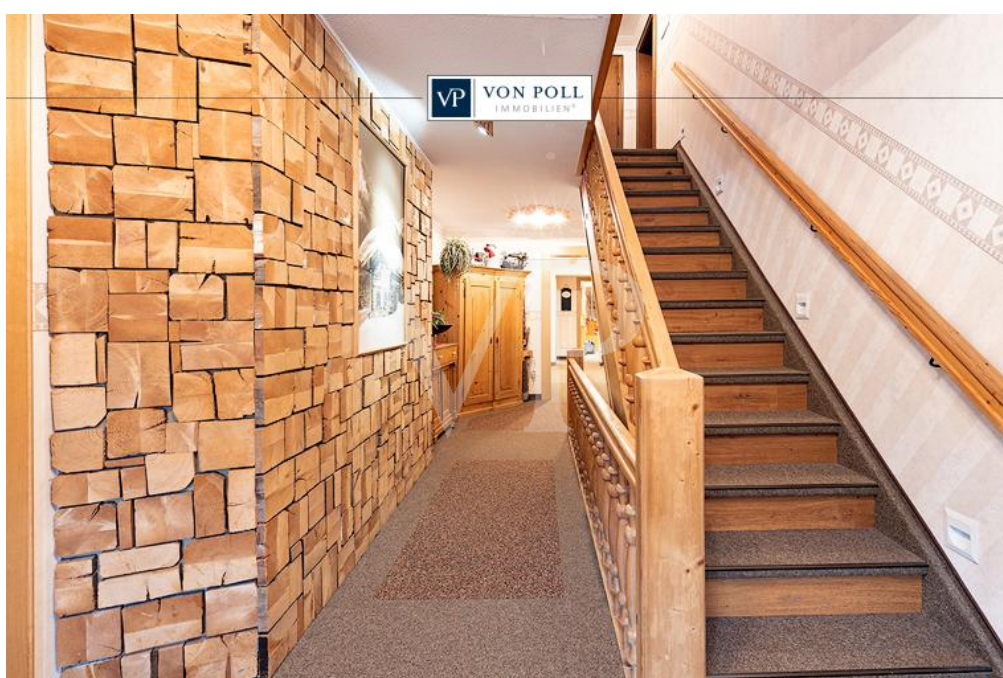


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

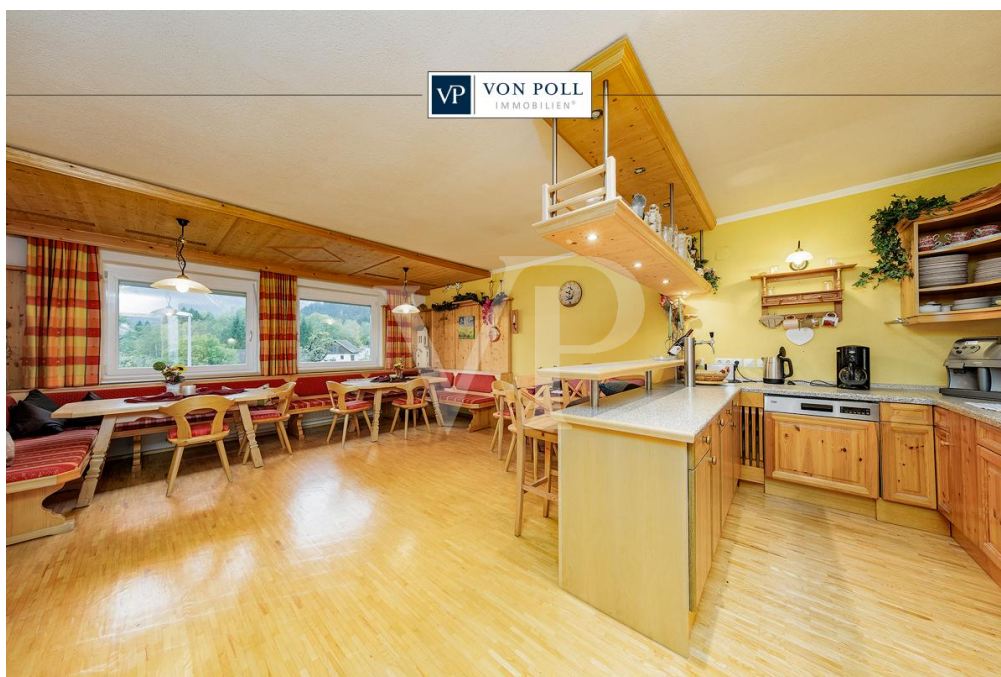
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen

## La proprietà



**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

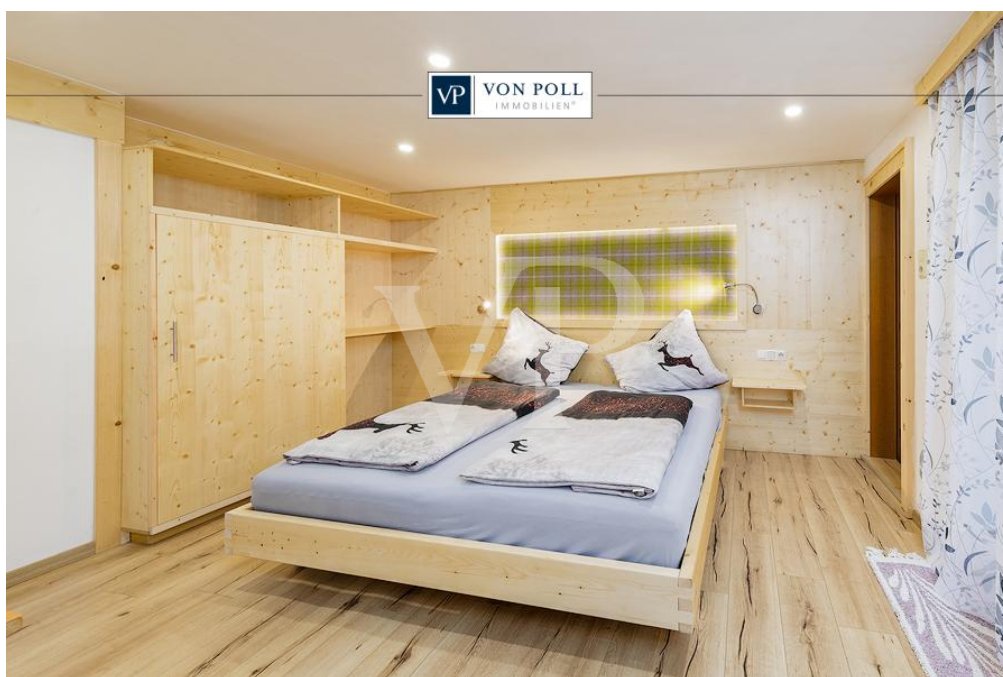
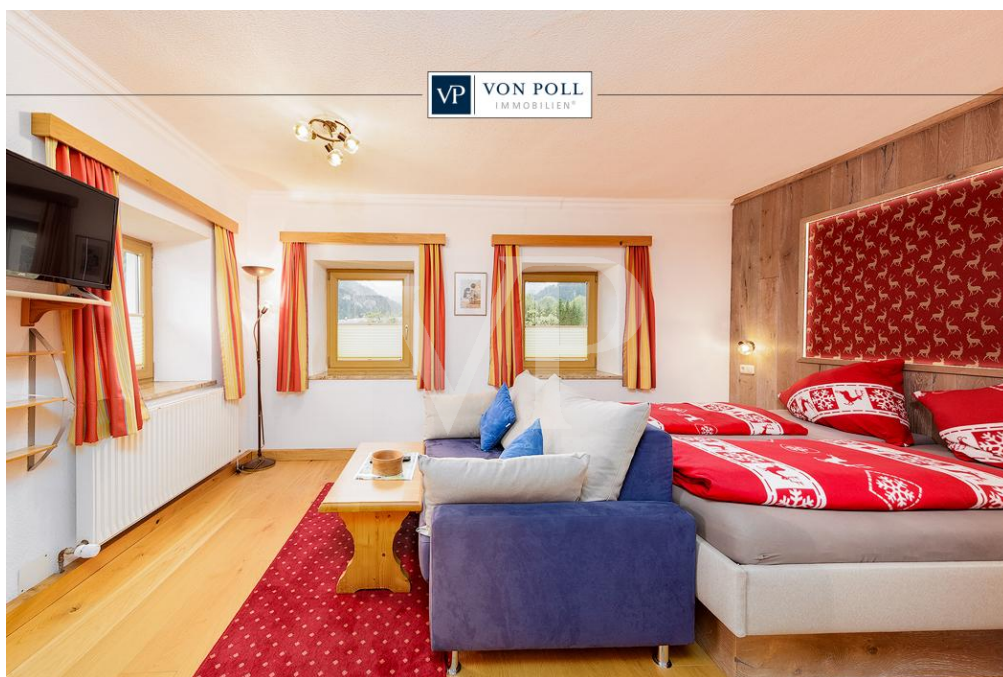
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

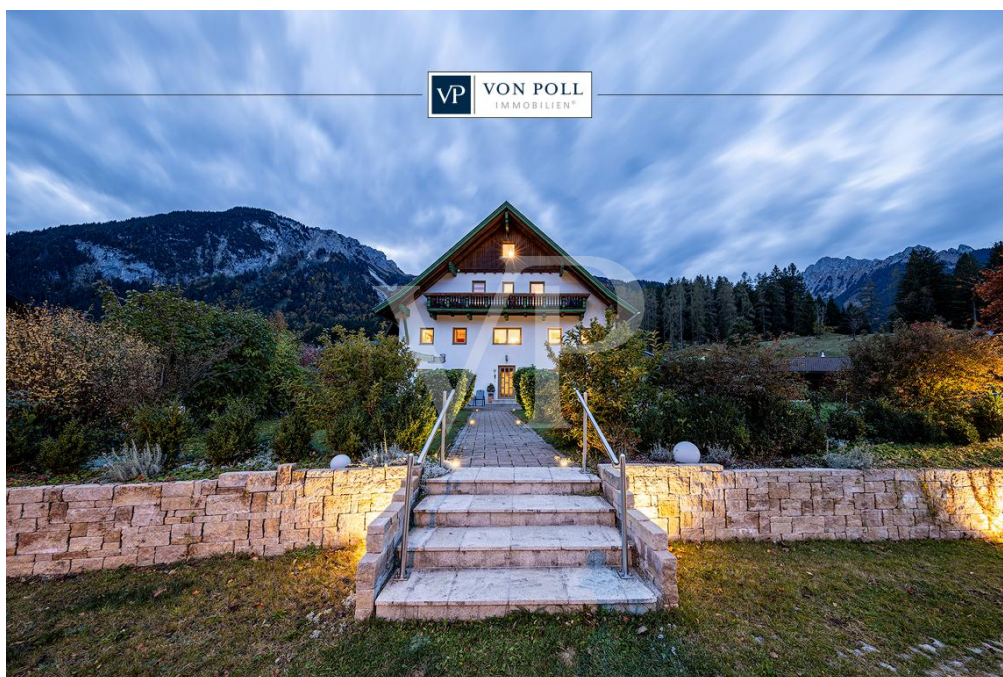
CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://www.von-poll.com/reutte)

**CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen**

## Una prima impressione

Willkommen im "Lärchenhof" einem idyllischen Alpenlandhaus am Fuße des Hahnenkamms. Dieses beeindruckende Landhaus aus dem 19. Jahrhundert bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, genießt es eine zentrale Lage und zugleich die Ruhe der Berglandschaft. Die solide Bausubstanz wurde regelmäßig renoviert, was dieses Anwesen zu einem erstklassigen Rückzugsort macht. Sowohl als privates Domizil als auch als Investition für Ferienvermietungen bietet es vielseitige Möglichkeiten. Die gemütliche Sauna und der einladende Gemeinschaftsraum sind perfekt für Entspannung und gesellige Momente. Für Autoliebhaber gibt es eine geräumige Garage sowie ausreichend Parkplätze für bis zu zehn Fahrzeuge. Die voll ausgestattete Werkstätte ist ideal für handwerklich begabte Bewohner oder als zusätzliches Angebot für Gäste, die das Landleben aktiv erleben möchten. Die Lage besticht durch Sonnenschein und Ruhe, perfekt, um die Natur zu genießen und den stressigen Alltag hinter sich zu lassen. Dieses Anwesen bietet eine einzigartige Gelegenheit, eine Verbindung zwischen Tradition und modernem Lebensstil in den Alpen zu erleben. Wir haben die Immobilie für Sie digitalisiert und bieten Ihnen die Möglichkeit, bequem von zu Hause aus eine virtuelle 360° Besichtigung zu erleben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen**

## Tutto sulla posizione

Höfen liegt im westlichen Bundesland Tirol auf der linken Seite des Lechs. Die Gemeinde Höfen ist Heimat von ca. 1.325 Einwohnern. Die Nachbargemeinden sind Weißenbach am Lech, Wängle, Lechaschau und Ehenbichl. Reutte ist in fünf Minuten mit dem Auto erreichbar und bildet den Bezirkshauptort. Der Hahnenkamm ist mit 1.938 Metern der Hausberg mit dem Skigebiet der Höfener Alpe. Neben vielen weiteren Skigebieten im Talkessel befindet sich auch die Zugspitze, welche mit ihren 2.962 Metern die höchste Erhebung in der Region und den höchsten Berg der Bundesrepublik Deutschlands darstellt. In Höfen wurde 1956 der Flugplatz (der einzige im Bezirk) für Segelflieger eröffnet, der nun auch für einmotorige Motorflugzeuge zugelassen ist. VERKEHR: Der nächstgelegene Bahnhof ist in Reutte (3,5 km ab Dorf). Die nächste Tankstelle ist im Ort (ca. 0,5 km ab Dorf). Höfen ist heute über die Landesstraße B 198 von Reutte, dem Lechtal oder der B 199 über das Tannheimer Tal zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist Füssen (A7), die längste Autobahn Deutschlands. Die regionale Buslinie fährt in regelmäßigen Abständen. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Friedrichshafen, Innsbruck und München (D) sowie Zürich (CH). ÄRZTE / APOTHEKEN / GESUNDHEIT: Höfen ist bestens versorgt durch die Hausärzte und Apotheken der Allgemeinmedizin in den benachbarten Orten Reutte und Lechaschau. Das Bezirks-Krankenhaus in Reutte ist rasch erreichbar. KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG: - eigene Volksschule - Kindergarten - Hauptschulen, Gymnasium und weitere höher bildende Schulen im Bezirkshauptort Reutte. In Innsbruck, Dornbirn und Kempten (D) finden sie Fachhochschulen verschiedenster Studienrichtungen. Die nächstgelegenen Universitäten sind Innsbruck, St. Gallen (CH) Konstanz, Ulm und Stuttgart (D). ENTFERNUNGEN: - bis Innsbruck ca. 100 km / ca. 70 Minuten - bis Lech am Arlberg ca. 60 km / ca. 60 Minuten - bis Memmingen ca. 80 km / ca. 60 Minuten - bis Garmisch-Partenkirchen ca. 47 km / ca. 55 Minuten - bis München ca. 125 km / ca. 105 Minuten - bis Kempten ca. 55 km / ca. 50 Minuten - bis Stuttgart ca. 230 km / ca. 140 Minuten - bis Zürich ca. 240 km / ca. 160 Minuten

**CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen**

## Ulteriori informazioni

**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, 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 % Grundbuchseintragungsgebühr ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten) 3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt **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.

**CODICE OGGETTO: 23321035 - 6604 Höfen – Höfen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30 Reutte  
**E-Mail:** [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)