

## Einfamilienhaus in Krumbach



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: WÄLDERIMMO GmbH  
Kontakt: Christian Fink  
Adresse  
(Straße, Hof 400  
Hausnummer, 6866 Andelsbuch  
PLZ):  
Telefon: +43 5512 25314  
Mobile: +43 5512 25314  
E-Mail: christian.fink@waelderimmo.at

### Einfamilienhaus in Krumbach

#### Lage

Krumbach liegt im vorderen Bregenzerwald und zählt zu den besonders lebenswerten Gemeinden der Region. Das Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage und gleichzeitig sehr ruhig am Hang.

Im Dorf selbst sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens vorhanden: Ein Allgemeinmediziner, eine Kleinkindbetreuung, ein Kindergarten sowie eine Volksschule sorgen für eine ausgezeichnete Grundversorgung. Ein örtlicher Lebensmittelladen bietet alles für den täglichen Bedarf. Die naturnahe Umgebung und die gute Anbindung machen Krumbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien.

#### Immobilie

Das Wohnhaus in Unterkrumbach 299 wurde im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand. Es liegt ruhig am Hang, mit südwestlicher Ausrichtung der Wohnräume und direktem Gartenzugang, eine durchdachte Architektur, die Licht und Natur ins Haus holt.

Die gesamte Wohnfläche beträgt rund 170m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Ebenen mit praktischer Raumaufteilung. Jeder Wohnraum bietet Zugang ins Freie. Im Erdgeschoss auf die großzügige Terrasse, im Untergeschoss direkt in den Garten.

Das Gebäude ist an ein modernes BUS-System angebunden, die elektrischen Jalousien (Wohnzimmerfront 2024 erneuert) lassen sich zentral steuern. Die Fußbodenheizung sorgt in Kombination mit einem Schwedenofen im

Wohnbereich für wohlige Wärme. Ergänzt wird die hochwertige Ausstattung durch exklusive Beleuchtung von Zumtobel. Auch die Einbaugeräte in der Küche wurden 2024 durch neue Modelle von Bosch und Siemens ersetzt. (Geschirrspüler und Kühlschrank)

Das Grundstück umfasst derzeit 3.059?m<sup>2</sup> und wird bei Verkauf geteilt. Der angebotene Anteil beträgt 1.150?m<sup>2</sup>. Die Teilung erfolgt im Zuge des Kaufes, die Zufahrt wird über eine Dienstbarkeit grundbücherlich gesichert. Auf Wunsch kann auch das gesamte Grundstück mit der Gesamtfläche von 3.059?m<sup>2</sup> erworben werden.

Der Großteil der angebotenen Fläche ist als Baufläche Mischgebiet gewidmet, ein kleinerer Anteil als landwirtschaftliche Freifläche. Das Gebäude selbst liegt außerhalb der Wildbach- Gefahrenzonen, Teile des Grundstücks sind in der gelben und roten WLV-Zone ausgewiesen.

Zur Liegenschaft gehören zudem ein Carport mit zwei Stellplätzen, eine Garage mit zwei Stellplätzen, zwei Schuppen und ein gepflegter Garten. Der großzügig angelegte Garten ist mit einem Birnenbaum, einer Zierkastanie, einem Blutahorn sowie mehreren Fliedersträuchern bepflanzt und schafft eine angenehme, naturnahe Atmosphäre. Die Bepflanzung bietet zu jeder Jahreszeit reizvolle Akzente und unterstreicht den privaten Charakter der Liegenschaft. Das Flachdach über Garage und Carport wurde 2024 komplett erneuert.

Dank der Größe und Raumstruktur ist auch ein Ausbau zu einem Zweifamilienhaus (z.?B. durch Ausbau des Dachgeschosses) denkbar. Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten – hochwertig ausgestattet, funktional durchdacht und in ruhiger Lage mit bester Sonnenausrichtung.

### Raumaufteilung

Die rund 170?m<sup>2</sup> große Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen und bietet viel Rückzugs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich:

- ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe
- zwei Schlafzimmer
- ein großes Schlafzimmer mit Ankleide
- eine Werkstatt | Büro (mit Fußbodenheizung)
- ein Badezimmer mit Wanne und Dusche
- ein separates WC mit Bidet
- ein weiteres Zimmer
- sowie der Zugang zu Garage, Carport und Schuppen.

Von den Schlafzimmern gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse mit Blick in den Garten.

Im Untergeschoss ist ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit über 34?m<sup>2</sup> untergebracht. Dieser hat einen direktem Gartenzugang über die großen Hebeschiebetüren. Angrenzend befindet sich die Küche mit modernisierten Geräten.

Ergänzt wird das Geschoss durch:

- drei weitere Zimmer
- ein WC
- eine geräumige Speis/Vorratskammer
- einen Wäscheraum
- den Heizraum mit Öltank
- sowie einen Schuppen mit über 10?m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Alle Räume im Untergeschoss sind tageslichtbelichtet, was das Haus auch für größere Familien oder für Arbeiten von zu Hause attraktiv macht.

#### 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 Pfandrechtseintragungsgebühr 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€. Bei zwei Käufern ist 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.

Lage:

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Krumbach		
<b>Anzeigen ID</b>	283484		
<b>Wohnfläche</b>	170 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.150 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	5	<b>Etage</b>	EG
<b>Baujahr</b>	2001	<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objektyp</b>	Allgemein	<b>Badezimmer</b>	1
<b>Balkon</b>	Vorhanden	<b>Terrasse</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	700,00 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	31,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung	<b>Gesamtanzahl Stellplätze</b>	4

<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	57 kwh/m²a	<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	C
<b>Gesamtenergieeffizienz- Faktor (fGEE)</b>	0.89 kwh/m²a	<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz- Faktor (Klasse fGEE)</b>	B
<b>Externe ID</b>	justimmo_363501_558		
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1)	Freiplatz (4)	Carport

---

Preis auf Anfrage