

Krumbach | Wohnen wie im Einfamilienhaus | stilvoll, hochwertig, energieeffizient



zur Anzeige



Kontaktinformationen

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

Krumbach | Wohnen wie im Einfamilienhaus | stilvoll, hochwertig, energieeffizient

Lage

Inmitten der Natur des Bregenzerwaldes, in sonniger Lage von Krumbach, liegt diese moderne Doppelhaushälfte. Die Immobilie bietet einen weiten Rundumblick auf die umliegenden Berggipfel, darunter Kanisfluh, Mittagsspitze, Hangspitz, Pfänder, Altmann und Säntis. Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße.

Immobilie

Das 2017 grundsanierte Haus verbindet hochwertige Handwerkskunst mit moderner Technik und wohnlichem Komfort. Bei der Inneneinrichtung wurde viel Wert auf Details und einen durchgängigen Planungsansatz gelegt. Sämtliche Möbel sowie Einbauten sind Tischlermöbel. Die Kombination aus geöltem Eichenboden (angeräuchert, weißlich) und Weißtanne-Täfer schafft ein stimmiges Raumgefühl.

Die Bauweise ist massiv mit hohem Dämmstandard, dokumentiert durch den Energieausweis. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung. Unterstützt wird das System durch eine 5kW Photovoltaikanlage. Der jährliche Energieaufwand für Heizung und Warmwasser beträgt ca. 600?€.

Ein Highlight ist die großzügige Terrasse mit pflegeleichtem Feinsteinbelag, elektrischer Außenbeleuchtung, Musikanschluss und zwei Markisen mit je 4m Spannweite.

In der Fassade verbirgt sich eine praktische Nische zur Aufbewahrung von Gartenpolstern. Der befestigte Platz im Garten ist ideal für einen Aufstellpool. Außenwasseranschluss, Regenwasserspeicher (7–8?m³) und Gardena-Schlauchsystem sind vorhanden. Zwei Apfelbäume laden zum Klettern und perfektem Hängemattenschaukeln ein.

Technisch ist das Haus auf höchstem Niveau:

- Flächenbündige Türen und hochwertige Holzalufenster
- Funkgesteuerte Jalousien inkl. Zentralschalter
- LED-Streifenbeleuchtung im gesamten Haus
- Netzwerkinfrastruktur in allen Räumen
- Kühlung über die Fußbodenheizung vorbereitet
- Gegensprechanlage, Insektenschutz in allen Räumen
- Dachfenster mit Funk- und Regensensorsteuerung
- Alle Fenster vollständig zu öffnen (Fensterreinigung)

Außenanlage & Garten:

- Terrasse (ca. 81?m²) mit Feinsteinzeug, 2 elektrische Markisen (je 4?m), LED-Beleuchtung, Musikanschluss
- Gartenschlauchsystem von Gardena, 2 Außensteckdosen im Garten
- Nische in der Fassade zur Aufbewahrung von Polstern
- Zwei Apfelbäume, ideal für Hängematte, Kinderklettern und Selbstversorgung
- Regenwasserspeicher (ca. 7–8?m³) für Außenwasser
- Starkstromanschluss und Wasseranschluss in der Garage
- Befestigter Platz für Poolnutzung
- Zwei Garagen+ Carport + zusätzliche Parkflächen

[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.

Hinweis

Zur besseren Veranschaulichung wurde ein Teil der Aufnahmen digital bearbeitet bzw. virtuell eingerichtet. Die Fotos dienen der visuellen Orientierung, die tatsächliche Ausstattung und Möblierung kann abweichen.

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:

| | | | |
|---|------------------------------|---|------------|
| Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): | Vorarlberg Bregenz, Krumbach | | |
| Anzeigen ID | 292215 | | |
| Wohnfläche | 172 m² | Grundstücksgröße | 475 m² |
| Zimmer | 5 | Etage | EG |
| Bautyp | Neubau (bis 5 Jahre) | Baujahr | 2016 |
| Objektart | Haus | Objekttyp | Doppelhaus |
| Badezimmer | 2 | Terrasse | 81,23 m² |
| Garten | 175,00 m² | Keller | 65,11 m² |
| Heizung | Fußbodenheizung | Verfügbar ab | sofort |
| Heizwärmebedarf (HWB) | 37 kwh/m²a | Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB) | B |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) | 1.21 kwh/m²a | Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE) | C |
| Externe ID | justimmo_363501_618 | | |
| Parkplatz: | (Tief-)Garage (2) | Freiplatz (1) | Carport |

Preis auf Anfrage