



## Ihr neues Zuhause – oder ein fix fertiges Investment am Bodensee (voll möbliert!)



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Name: Privatanzeige

Dieses charmante Einfamilienhaus, nur **5 gemütliche Gehminuten vom beliebten Bodensee entfernt**, vereint Wohnkomfort, Urlaubsfeeling und wirtschaftliches Potenzial in einer seltenen Kombination. Egal ob Sie ein neues gemütliches Zuhause für Ihre Familie suchen – oder ein **bereits laufendes, hervorragend bewertetes Ferienvermietungsobjekt** übernehmen möchten: Dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

Das Haus wurde erst vor zwei Jahren umfassend aufgebessert und präsentiert sich heute in einem modernen, liebevoll gepflegten Zustand. Mit **5 Schlafzimmern**, **1,5 Badezimmern**, einem **hellen Wohnzimmer**, einem großzügigen **Esszimmer** sowie einer **neuen, voll ausgestatteten Küche** bietet es Raum für Familie, Gäste – oder hohe Auslastung in der Vermietung. Ein zusätzlicher **Spielraum** sorgt für Spaß und Entspannung für Groß und Klein.

Auf dem **471 m<sup>2</sup> großen Grundstück** finden Sie einen gepflegten Garten mit **gemütlicher Feuerschale**, **Pick-Nick-Tischen** und **attraktiven Spielmöglichkeiten** für Kinder – ein echtes Highlight für Familien und Urlaubsgäste. Dazu kommen **2 Garagen** sowie **4 weitere Stellplätze**, wodurch selbst größere Reisegruppen problemlos Platz finden. Im Geräteschuppen hinter dem Haus haben Sie zudem alles verstaut was Sie zur Gartenpflege benötigen.

Die Wohnfläche von ca. **130 m<sup>2</sup>** ist optimal genutzt und lädt zum Wohlfühlen ein. Besonders attraktiv: Das Haus wird **komplett möbliert** verkauft – stilvoll, hochwertig und sofort bezugsbereit. Sie können ohne Aufwand

einziehen oder die **erfolgreiche Ferienvermietung** nahtlos weiterführen. **Heute kaufen - morgen Geld verdienen!**

**Es liegen zahlreiche Buchungen für das aktuelle Jahr** vor, und in allen großen Buchungsportalen ist die Unterkunft **top bewertet**. Sie übernehmen auf Wunsch ein **schlüsselhaftes Geschäftsmodell**, das sich bereits etabliert hat und hervorragende Einnahmemöglichkeiten bietet.

**Ein seltenes Angebot in einer der begehrtesten Regionen am Bodensee – perfekt für Eigennutzer, Investoren oder diejenigen, die beides verbinden möchten.**

## **BESICHTIGUNGSTERMINE**

Aufgrund der Ferienvermietung sind nur gebündelte Besichtigungstermine zu fest vorgegebenen Zeiten möglich.

Eine Besichtigung eigenständig oder ohne Anmeldung ist nicht möglich!

Termine und Anmeldemöglichkeit finden Sie in folgendem Link -> [Anmeldung Besichtigung](#)

Fragen beantworten wir Ihnen gerne bei der Besichtigung!

## **Nebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragung

1,2 % Rechtsanwalt- und Vertragserrichtungskosten zuzüglich Barauslagen

zzgl. Beglaubigungskosten + Barauslagen und alle weiteren Kosten

dzt. ohne Maklergebühr

## **Angaben:**

Trotz sorgfältiger Prüfung aller Unterlagen sind alle Angaben ohne Gewähr!

Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf!

Die Annahme eines Angebots wird ausdrücklich vorbehalten!

## **Daten:**

Baujahr Haupthaus: ca. 1955

Baujahr Anbau/Garage: ca. 1975

Wohnnutzfläche: ca. 130,79 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 471 m<sup>2</sup>

Heizung: Gasheizung (2013 erneuert!)

Energienachweis vorhanden!

### **Raumaufteilung:**

Kellergeschoß: Freizeitraum-Spielraum, Heizraum, Waschraum mit Dusche

Erdgeschoß: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad/WC

Obergeschoß: 4 Schlafzimmer, Balkon, WC

Dachboden: nicht ausgebaut

Garten: Wäscheleine, Geräteschuppen, Kompost, Hecke

Anbau: Esszimmer mit ca. 20,48 m<sup>2</sup>, Garage mit WC

Garagen: 1x im Anbau + 1x Wellblechgarage

Parkplätze: ausreichend Platz für 3 bis 4 Fahrzeuge vor dem Haus

### **Lage:**

Dieses Einfamilienhaus befindet sich mitten zwischen Ortszentrum und dem Bodensee und besticht durch seine ruhige Lage in einer kaum befahrenen Straße. Im Umkreis von

10 Gehminuten sind Sie an allen wichtigen Orten und können am See die Seele baumeln lassen oder im Dorfzentrum einen guten Kaffee genießen und dabei bei den nahegelegenen Nahversorgern Ihre Einkäufe tätigen. Ein idealer Standort für alle die es gerne ruhig haben und dennoch gleich überall sein wollen.

#### *Beispiele:*

Entfernung zum See: ca 10 Gehminuten

Entfernung zum Zentrum: ca. 10 Gehminuten

Entfernung Nahversorger: ca. 3 Gehminuten

Entfernung zur Kirche: ca. 10 Gehminuten

Entfernung zur Mittelschule: ca. 13 Gehminuten

Entfernung zur Volksschule: ca. 13 Gehminuten

Entfernung zum Kindergarten: ca. 5 Gehminuten

Entfernung zur Feuerwehr: ca. 3 Gehminuten

Entfernung zur Tankstelle: ca. 4 Gehminuten

Entfernung zum Bahnhof: ca. 15 Gehminuten

Entfernung zur Post: ca. 8 Gehminuten

Entfernung nach Deutschland: ca. 15 Gehminuten

(Angaben wurden mittels Google Maps eruiert)

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Bregenz, Lochau, Dr-Huber-Strasse 13		
<b>Anzeigen ID</b>	295562		
<b>Wohnfläche</b>	130.79 m²	<b>Grundstücksgröße</b>	471 m²
<b>Zimmer</b>	6	<b>Bautyp</b>	Altbau
<b>Baujahr</b>	1955	<b>Bauweise</b>	Massiv
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	Vorhanden	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Dachboden</b>	Vorhanden	<b>Abstellraum</b>	Vorhanden
<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden	<b>Heizung</b>	Gas
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	246,2 kwh/m²a
<b>Klasse Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	F	<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)</b>	2,31 kwh/m²a
<b>Klasse Gesamtenergieeffizienz-Faktor (Klasse fGEE)</b>			

---

Kaufpreis € 725.000