

Oberstaufen

# Zentrale Lage trifft Alpenidylle: Ihr Wohntraum auf großem Grundstück

Objektnummer: 25062034



KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 261 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.335 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Auf einen Blick

|              |                         |                            |                                                                           |
|--------------|-------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25062034                | Kaufpreis                  | 1.390.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 261 m²              | Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach              | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 10                      |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 4                       |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 3                       |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1965                    | Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Garage | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                         | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 191.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

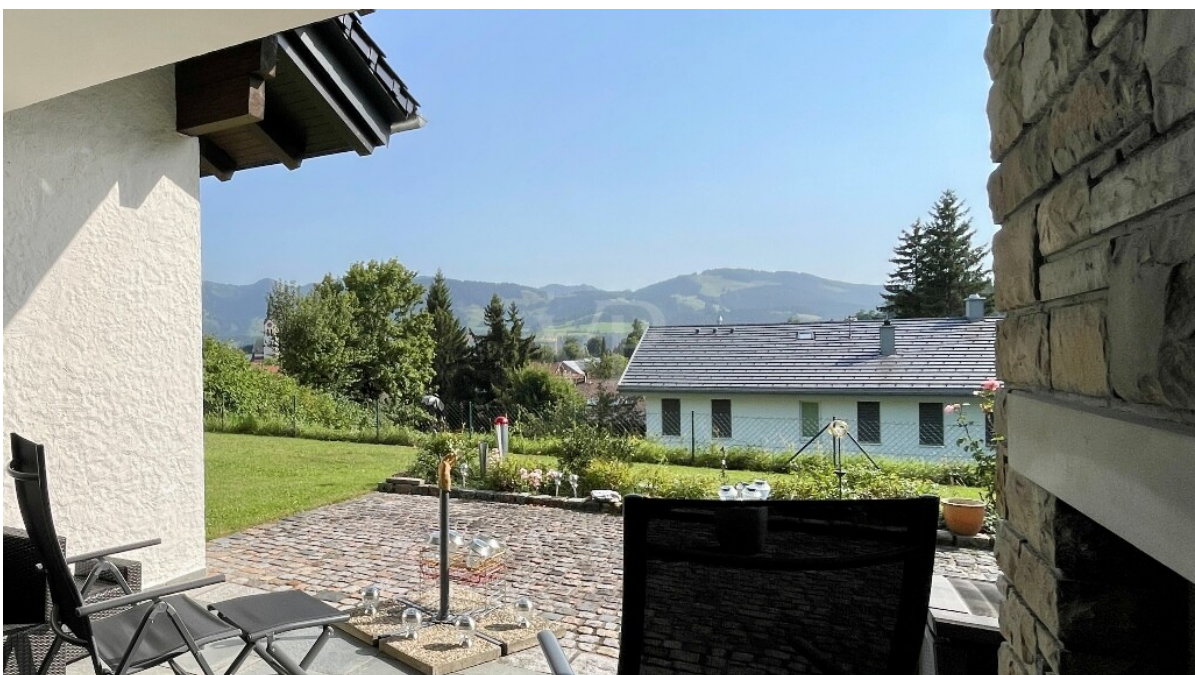
Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

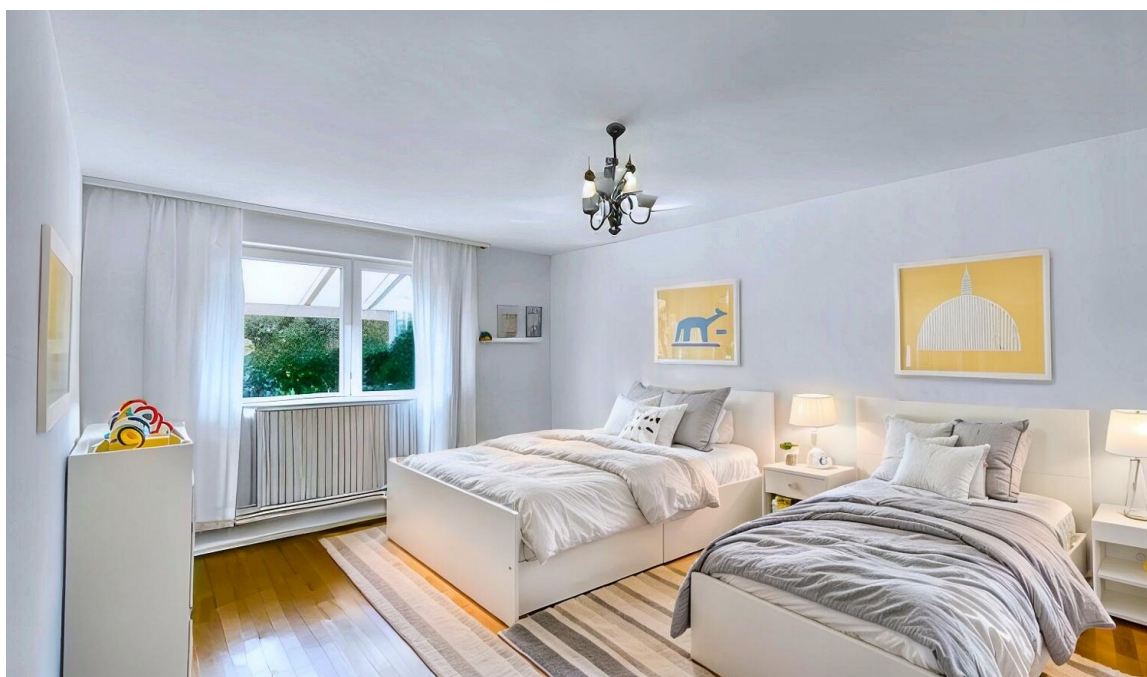
Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



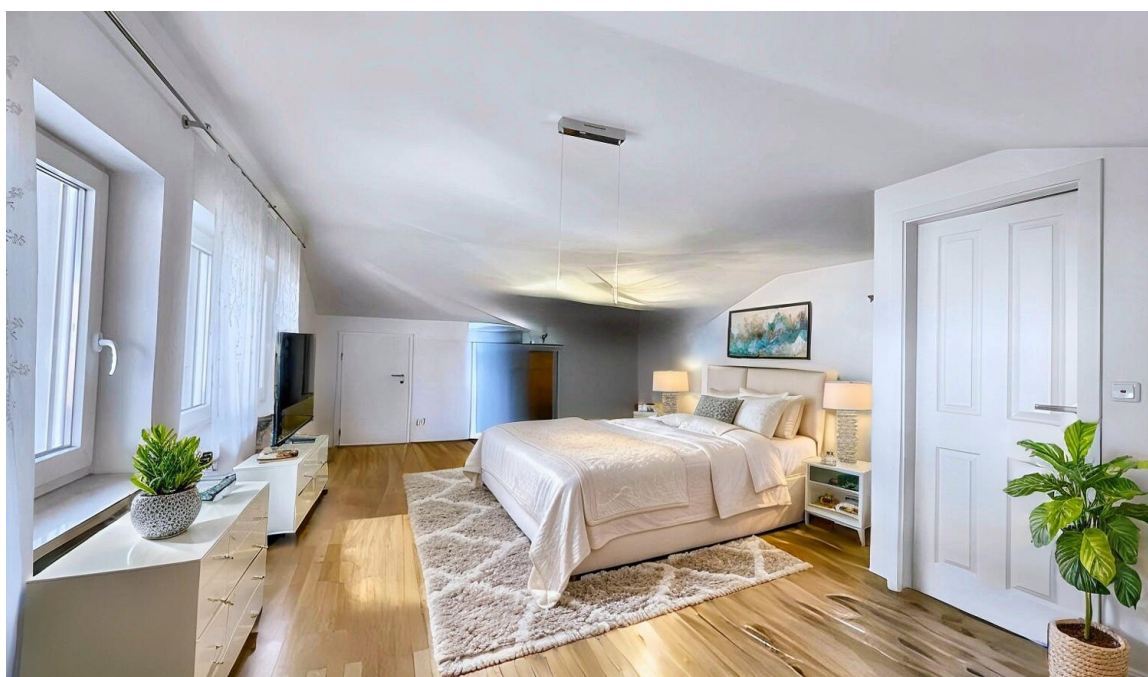
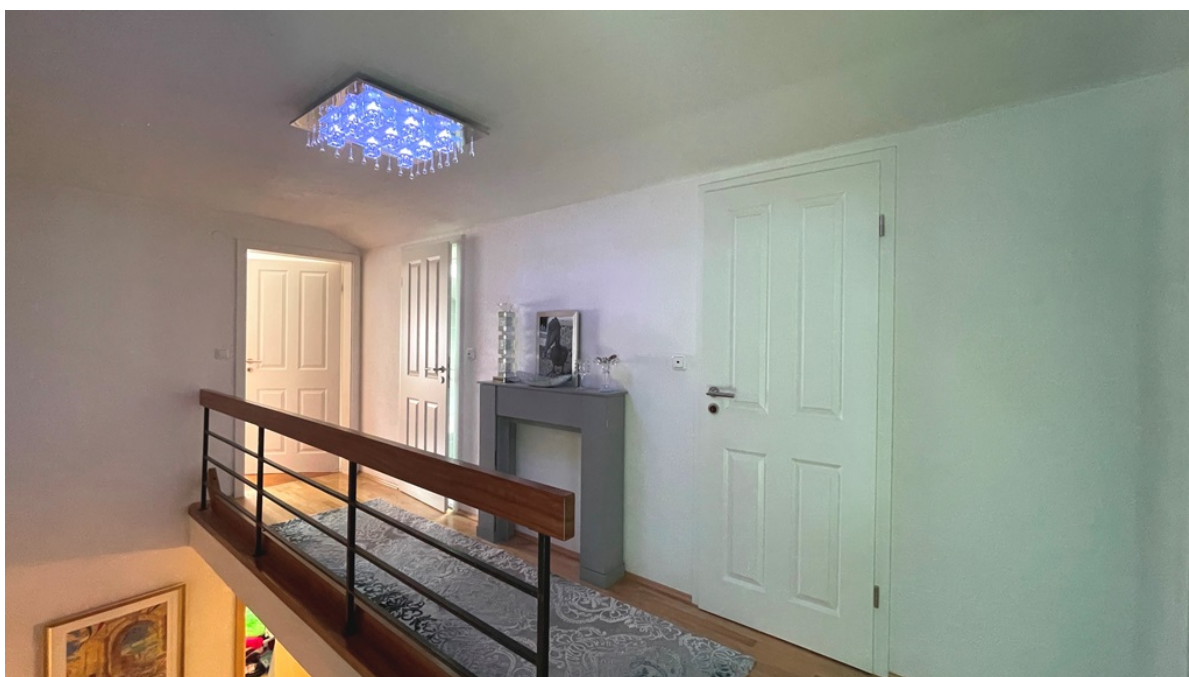
Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



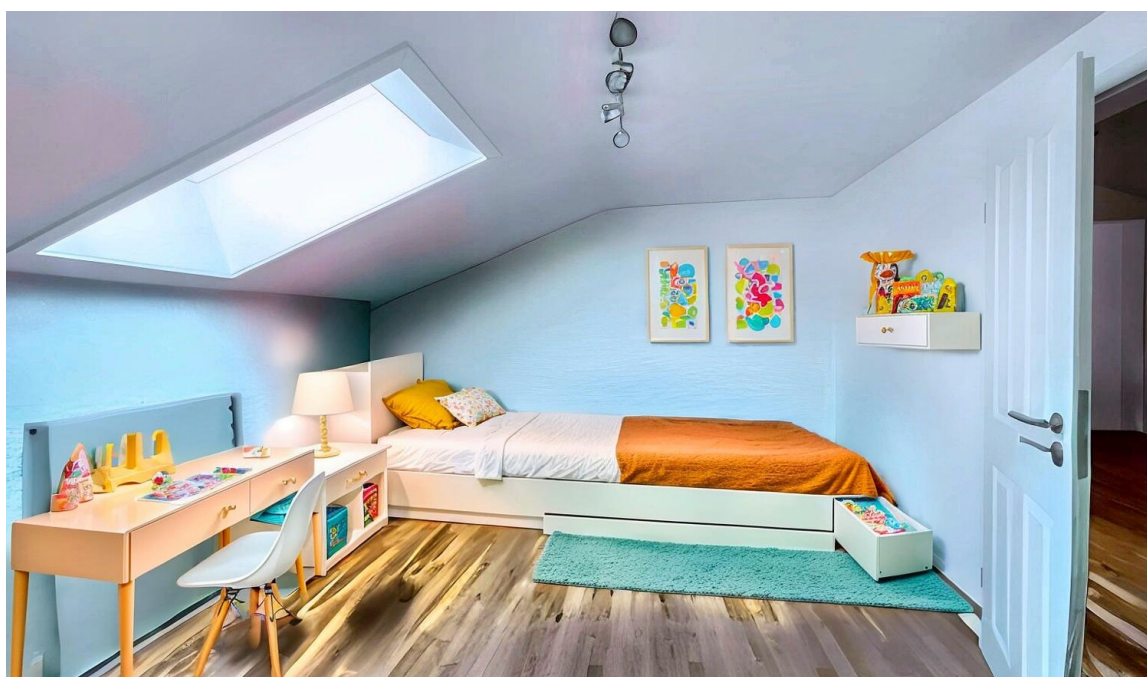
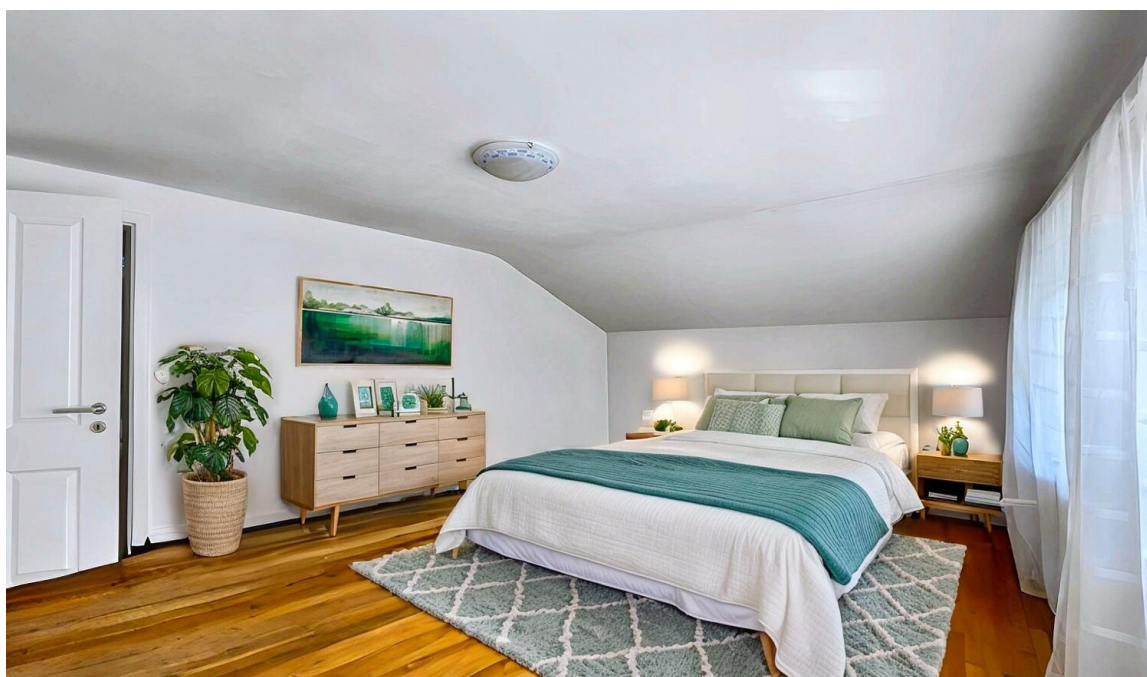
Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



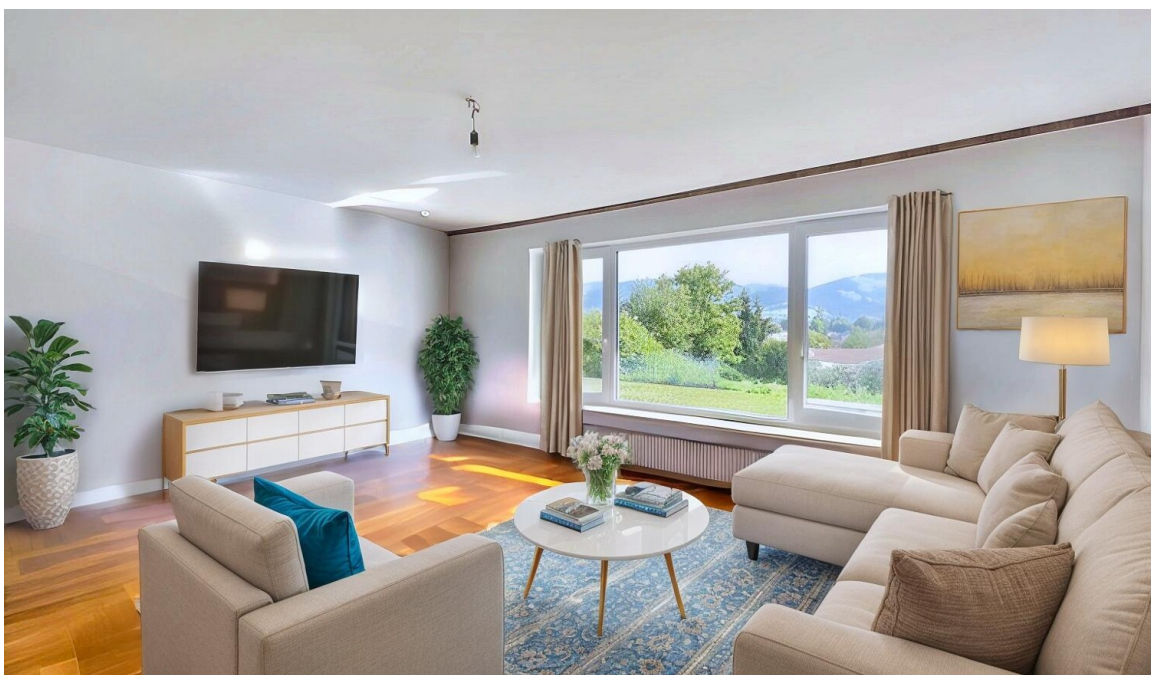
**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**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)



Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

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

Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Ein erster Eindruck

Eine Liegenschaft, die auf den ersten Blick verzaubert – und auf den zweiten alle Erwartungen übertrifft. Dieses großzügige Wohnhaus in traumhafter Zentrums-Lage von Oberstaufen bietet nicht nur einen unverbaubaren Panoramablick auf die gesamte Nagelfluh-Kette, sondern auch ein enormes Potenzial für die Zukunft. Schon jetzt beeindruckend die großzügigen Fensterfronten, die die Räume mit Licht fluten und den Blick auf Wiesen und Gipfel freigeben.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der an kalten Wintertagen Wärme und Behaglichkeit schenkt. Mehrere Zimmer, verteilt auf Erdgeschoss, Dachgeschoss und eine separate Einliegerwohnung, eröffnen unzählige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Feriendomizil, Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Eigenheim.

Wichtige Sanierungen wie die Erneuerung von Dach und Fenstern der Einliegerwohnung sind bereits erfolgt. Mit einer modernen Heizung und einer stilvollen Innenrenovierung lässt sich hier ein wahres Schmuckstück erschaffen: Ein Zuhause, das Tradition und Komfort perfekt vereint.

Die Lage ist schlichtweg unschlagbar: Zentral in Oberstaufen gelegen, mit schnellem Zugang zu Wanderwegen, Skigebieten, Golfplätzen und dem Bodensee, verbindet diese Immobilie Naturerlebnis und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Ein Grundstück mit über 1.300 m<sup>2</sup>, eine große Terrasse, helle Räume und der unvergleichliche Charme der Allgäuer Alpen machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Großzügigkeit, Natur und Potential suchen.

Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Ausstattung und Details

### Allgemein:

- Zweistöckiges Wohnhaus mit Einliegerwohnung
- Fenster überwiegend mit Kunststoffrahmen und 2- bis 3-fach Verglasung, teils erneuert
- Rollläden an nahezu allen Fenstern

### Böden:

Parkett, teils PVC in Holzoptik, Teppich und Fliesen

### Erdgeschoss:

- Mehrere Zimmer mit Parkettböden und Raufasertapeten
- Vollbad mit Badewanne, Dusche, Fenster; Ausstattung aus den 60er Jahren
- Küche neueren Datums mit Einbauküche (Spülmaschine, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube) und Speisekammer
- Esszimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Großes Wohnzimmer mit offenem Kamin

### Einliegerwohnung:

- Separater Bereich mit Schlafzimmer, Wohnzimmer und Bad
- Bad: Wand- und Bodenfliesen, dreifach verglaste Fenster
- Küche als Raum vorhanden, jedoch ohne Einbauten

### Dachgeschoss:

- Mehrere Wohn- und Schlafräume
- Teilweise neue Dachflächenfenster
- Separates Duschbad sowie weitere Bäder mit WC und Waschbecken

Abseiten und Abstellräume vorhanden

### Keller / Untergeschoss:

- Vorratsräume, Waschraum mit Anschlüssen für zwei Waschmaschinen und Trockner
- Heizung: Ölheizung mit Pufferspeicher, ältere Feststoffbrennanlage vorhanden
- Zugang von Gartenseite mit Granitstufen, Edelstahlgeländer und Sicherheitstür

### Besonderheiten:

- Große Terrasse
- Offene Kamine im Wohn- und Essbereich
- Gute Belichtung durch zahlreiche und teils erneuerte Fenster (in 2012)
- Dacherneuerung in 2012

Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Alles zum Standort

Der Schrothkurort Oberstaufen liegt an der europäischen Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten des Rheins und der Donau mit ca. 7.820 Einwohnern.

Sportlich Ambitionierte finden neben mehreren Tennisplätzen, eine Langlaufloipe mit Flutlicht und das bekannte Freizeitbad "Aquaria" mit seiner weitläufigen Saunalandschaft vor. Die Skipisten am Hochgrat, am Hündle und in Steibis sowie zahlreichen Golfplätze sind ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt. Das gilt auch für den großen Alpsee – einem Eldorado für Surfer und Segler.

Auch Freunde des kulinarischen Genusses kommen in der Gegend voll auf Ihre Kosten. So finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche interessante Gasthäuser sowie Käsereien mit Direktverkauf. Ein Paradies für Feinschmecker.

Zum kulturellen Angebot sei erwähnt: Bregenz am Bodensee mit seiner bekannten Seebühne. Zug - und Busanbindung sind im ca. 8 Kilometer entfernten Oberstaufen vorhanden. Die beiden nächsten Flughäfen sind Memmingen und Friedrichshafen.

Ein Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule sind in Oberstaufen besuchbar.

Eine hausärztliche Versorgung ist in Oberstaufen sichergestellt. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind mit einem Feneberg, einem Norma und einer Käserei stets vorhanden. Die einladende Fußgängerzone im Ortskern lädt mit zahlreichen Boutiquen und Geschäften zu einem Shoppingbummel ein.

Skierlebnisse:

- Hündlebahn: 3 km
- Oberstaufen-Steibis – Imbergbahn: 6 km
- Mittag (Immenstadt) – Talstation Mittagbahn: 14 km.

Weitere Entfernungen:

- Kempten: 40 km
- Oberstdorf: 40 km
- Memmingen: 77 km
- München: 169 km
- Schloss Neuschwanstein: 76 km

-Lindau (Bodensee): 36 km

**Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstauen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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