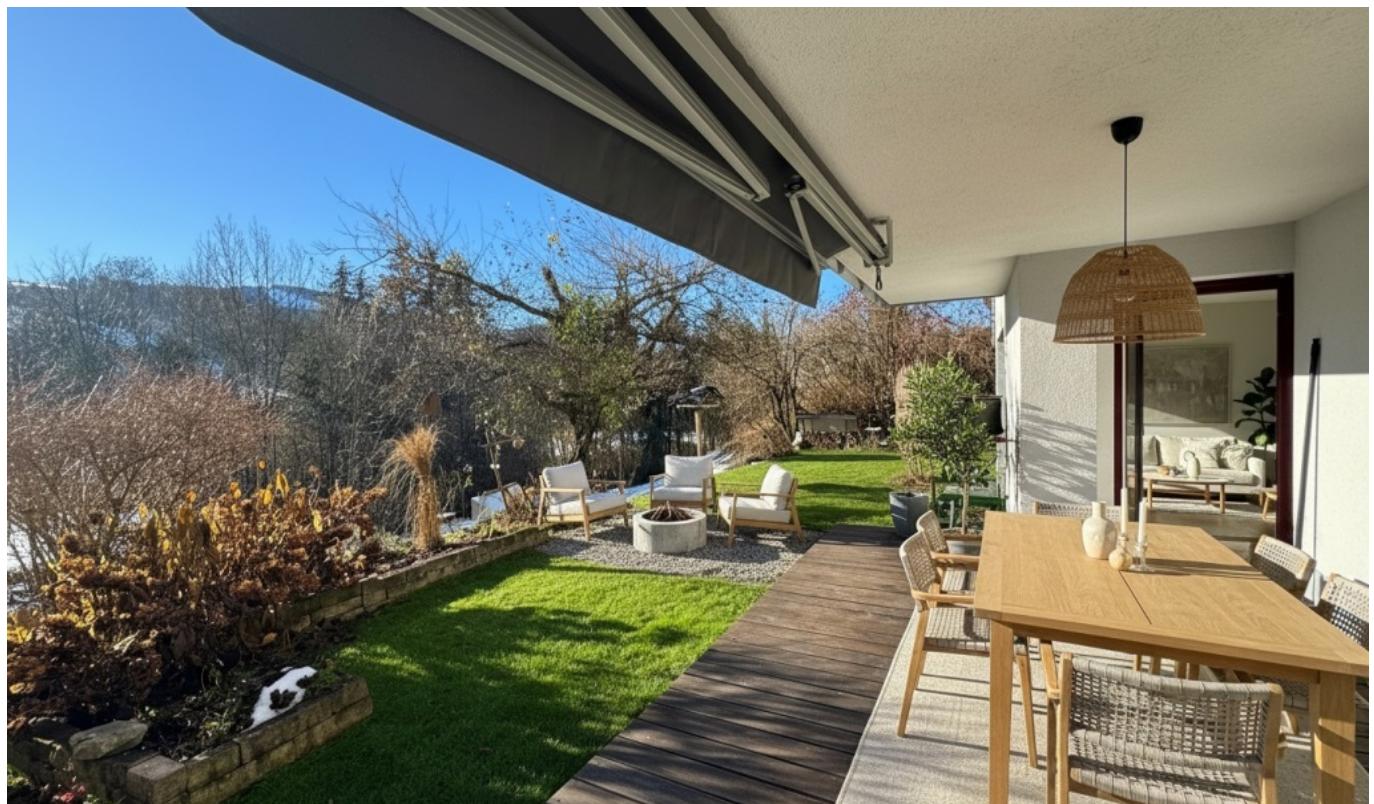


Oberstaufen / Weißbach

Bergsicht und Ruhe in der Urlaubsregion um Oberstaufen

Objektnummer: 25062043



KAUFPREIS: 540.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

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

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25062043	Kaufpreis	540.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2012
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1982	Ausstattung	Terrasse, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	76.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Die Immobilie



The image shows a smartphone displaying a QR code and a speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." To the left of the phone, there is a laptop and a smaller smartphone, both showing the website of VON POLL IMMOBILIEN.

**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

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Ein erster Eindruck

Diese ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet gelegene Wohnung im Gartengeschoss, unweit von Oberstaufen, besteht aus zwei ursprünglich getrennten Wohneinheiten, die zu einer großzügigen Einheit zusammengelegt wurden. Dadurch entsteht ein angenehm weitläufiger Grundriss mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und gut geschnittenen Räumen. Neben einem großzügigen und offengestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Küche, bietet die Wohnung zwei Schlafräume, zwei Bäder und einen separaten Abstellraum.

Eine Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und macht die ruhige Lage und schöne Aussicht und Weitsicht besonders erlebbar. Hier ist naturnahes Wohnen garantiert. Im eigenen Gartenanteil können Ihre Gartenträume Gestalt annehmen.

Zu der nach Süden ausgerichteten Wohnung gehören neben zwei Kellerräumen auch zwei Carports, die komfortables und witterungsgeschütztes Parken ermöglichen.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus Natur, Erholung und guter Erreichbarkeit. Oberstaufen mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten mit Auto oder Bus erreichbar. Wanderwege, Skigebiete und weitere Outdoor-Aktivitäten befinden sich in der Umgebung und machen diese Region besonders attraktiv.

Eine großzügige, ruhig gelegene Wohneinheit in einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit unverbaubarem Bergblick und praktischem Mehrwert durch zwei Carports. Erwerben Sie hier Ihr neues Feriendorfizil in einer der attraktiven Regionen des Allgäus oder beziehen Sie Ihr neues Zuhause.

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Ausstattung und Details

- zwei zusammenhängende Carportplätze
- zwei zusammengelegte Wohneinheiten
- zwei Kellerräume
- zwei Bäder
- zwei Schlafzimmer, eines mit direktem Zugang zum Bad
- offen und großzügig gestalteter Wohn-, Essbereich
- nach Süden ausgerichtete Terrasse mit eigenem Gartenanteil und unverbaubarem Blick
- Abstellraum
- zwei Eingangstüren zur Wohnung

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

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 Saunlandschaft 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

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 76.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

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.

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.

Objektnummer: 25062043 - 87534 Oberstaufen / Weißbach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com