

Oberstdorf

Wo Wohnen zum Gefühl wird.

Objektnummer: 26062002



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|----------------------------------|--------------------------|---|
| Objektnummer | 26062002 | Kaufpreis | 1.195.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 149 m ² | Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Zimmer | 3 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2 | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Badezimmer | 1 | Bauweise | Massiv |
| Baujahr | 2000 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage | | |

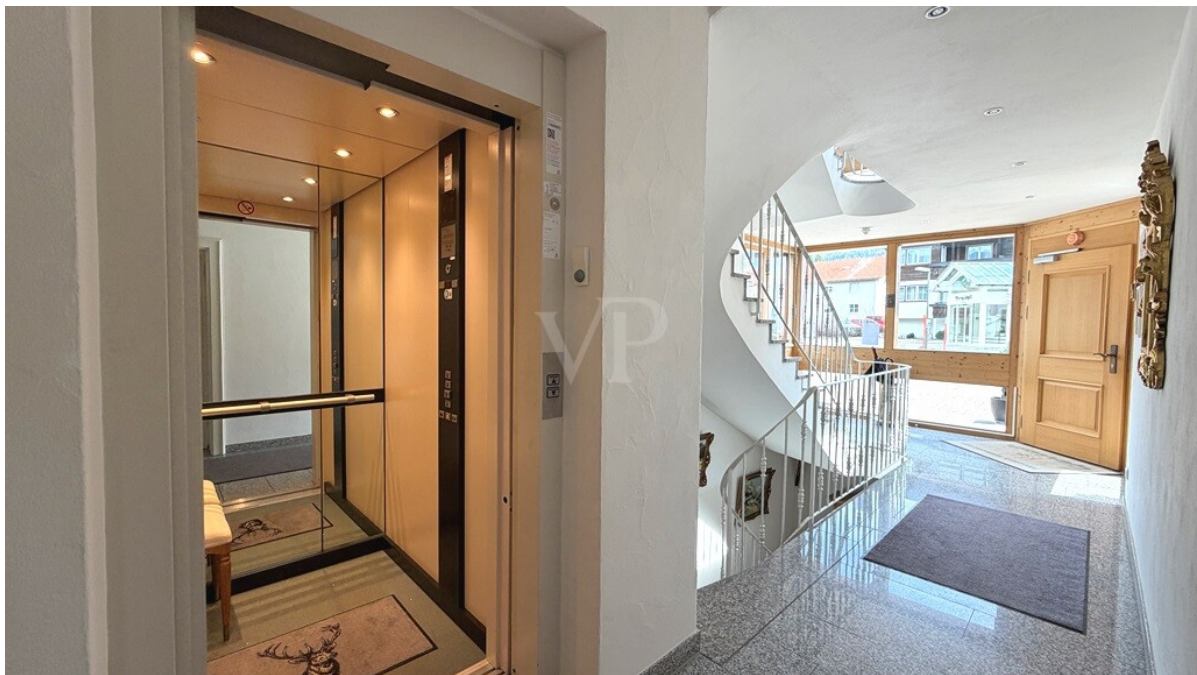
Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer | Endenergieverbrauch | 151.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 01.09.2035 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2000 |

Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

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

Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie




Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

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

Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Ein erster Eindruck

In fußläufiger Lage zum Zentrum von Oberstdorf und dennoch angenehm ruhig gelegen, präsentiert sich diese exklusive Wohnung als stilvoller Rückzugsort mit rund 149 m² Wohnfläche.

Bereits beim Eintreten überzeugt die durchdachte Raumaufteilung mit einem spürbaren Gefühl von Weite und Harmonie. Hochwertige Granitböden in Kombination mit Fußbodenheizung schaffen ein elegantes und zugleich behagliches Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich: lichtdurchflutet, offen gestaltet und mit beeindruckendem Panoramablick auf die Allgäuer Alpen. Große Fensterflächen verbinden Innenraum und Natur auf besondere Weise und lassen die umliegende Berglandschaft zu jeder Tageszeit Teil des Wohngefühls werden.

Die maßgefertigte Massivholzküche mit Kochinsel erfüllt hohe Ansprüche und lädt zu geselligen Abenden ein. Eine angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Komfort und optimale Organisation.

Von der weitläufigen Terrasse aus genießen Sie einen beeindruckenden Blick in Berge Oberstdorfs, sowie auf den sonnigen, die Wohnung umgebenden Garten – ein Ort der Ruhe und Entspannung vom Morgen bis in die Abendstunden.

Das großzügige Badezimmer präsentiert sich als private Wellness-Oase mit eleganter Eckbadewanne, komfortabler Dusche mit Sitzmöglichkeit, Doppelwaschbecken und hochwertiger Ausstattung.

Edle Einbaumöbel unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie und fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch einen Stellplatz direkt vor dem Haus sowie einen weiteren Tiefgaragenstellplatz mit direkter Aufzugverbindung bis vor die Wohnungstür.

Ein Zuhause, das Alltag und Erholung auf einzigartige Weise verbindet – mitten in Oberstdorf und doch in wohltuender Ruhe.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Ausstattung und Details

- zwei zugewiesene Parkmöglichkeiten: ein Tiefgaragenplatz mit direktem Aufzug bis vor die Wohnungstür, ein weiterer Außenstellplatz direkt am Hauseingang
- eigener Gartenanteil mit großzügiger Terrasse mit tollem Bergblick
- eigenes Kellerabteil
- 2fach verglaste Aluminium Sprossenfenster
- elektrische Rollläden an den Fenstern
- edler Granitboden und hochwertiges Laminat
- Wände mit Edelputz
- hochwertige Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer
- passgenaue Massivholzküche
- Speis verfügt über Fenster und Waschbecken
- separates Gäste WC
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Personenaufzug hält direkt vor der Wohnungstür
- gut ausgestattetes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche mit integriertem Sitz und WC

Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Alles zum Standort

Oberstdorf ist die südlichste Gemeinde Deutschlands und weit darüber hinaus durch Funk und Fernsehen bekannt. Mit einer Ausdehnung von 230 km² gehört der Ort zu den flächenmäßig größten Gemeinden im Freistaat Bayern und hat ca. 9.700 Einwohner. Oberstdorf ist sowohl heilklimatischer Kurort als auch Kneippkurort. Mit seinen alpinen Ski- und Wandergebieten am Nebelhorn, dem Söllereck und dem Fellhorn bietet dieser attraktive Landstrich enorme Freizeitmöglichkeiten für Bergsteiger und Sportinteressierte. Auch die Breitachklamm oder der Freibergsee sind sehenswerte Ausflugsziele.

Speziell dem Wintersport kommt in Oberstdorf eine besondere Bedeutung zu. Die scheinbar unendlichen Langlaufloipen rund um das Weltcup-Stadion, die alpinen Abfahrtsmöglichkeiten sowie das Eissportzentrum sind sehr beliebt. Neben der alljährlich stattfindenden berühmten Vierschanzentournee im Skispringen gilt Oberstdorf zudem als einer der wenigen Orte weltweit, die Wettbewerbe im Skifliegen ausrichten können. Ausgetragen werden diese Wettkämpfe auf der Heini-Klopfer-Skiflugschanze.

Des Weiteren ist Oberstdorf ein bundesweiter Sportstützpunkt und verfügt daher auch über ein Sportgymnasium /-internat.

Allgemeinärzte sowie auch Kinderärzte decken die ärztliche Grundversorgung ab. Darüber hinaus befindet sich ein Krankenhaus sowie weitere spezialisierte Ärzte im Ort.

An Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf wurde ebenfalls gedacht. Eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften ergänzen das Einzelhandelsangebot im Ort.

Das Bildungsangebot erstreckt sich in Oberstdorf auf eine Kinderkrippe, einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie diverse weiterführende Schulen.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 40 km
- Memmingen: 78 km
- München: 170 km
- Schloss Neuschwanstein: 77 km
- Lindau (Bodensee): 77 km

Objektnummer: 26062002 - 87561 Oberstdorf

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

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: 26062002 - 87561 Oberstdorf

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