

Oberstaufen

# Central location meets Alpine idyll: Your dream home on a large plot of land

*Property ID: 25062034*



**PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 261 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.335 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## At a glance

|                      |                          |                               |                                                                           |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25062034                 | Purchase Price                | 1.390.000 EUR                                                             |
| Living Space         | ca. 261 m²               | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof              |                               |                                                                           |
| Rooms                | 10                       |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 4                        |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 3                        | Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                      |
| Year of construction | 1965                     | Construction method           | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Garage | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 191.10 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 08.09.2035      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1965                      |

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

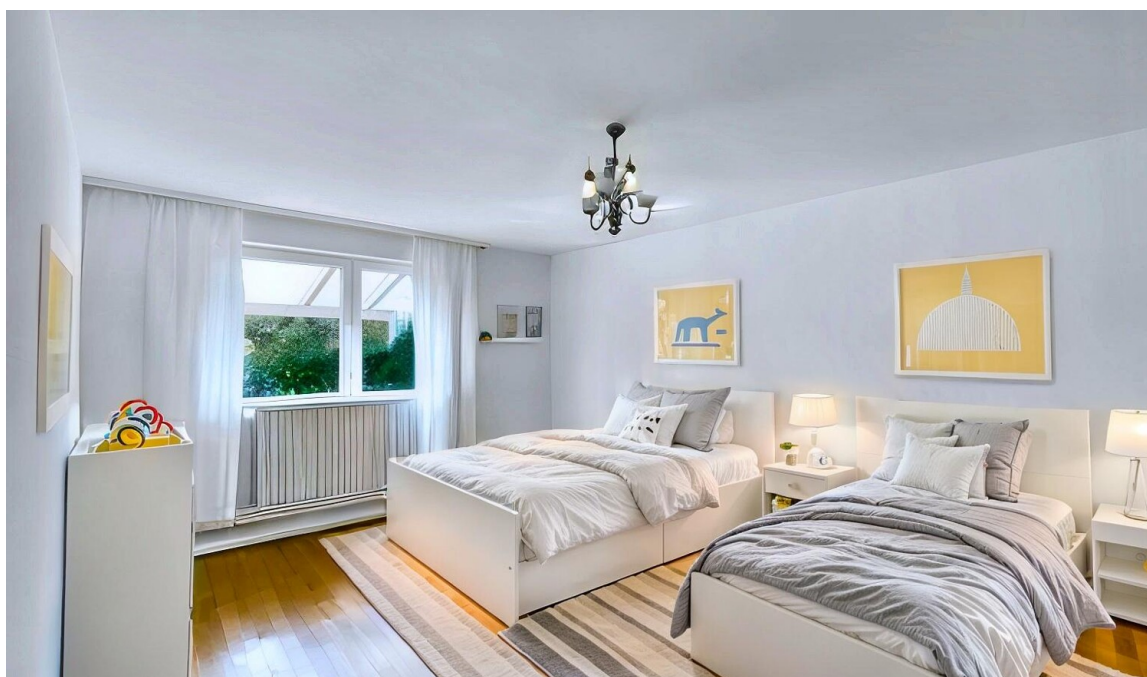
Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



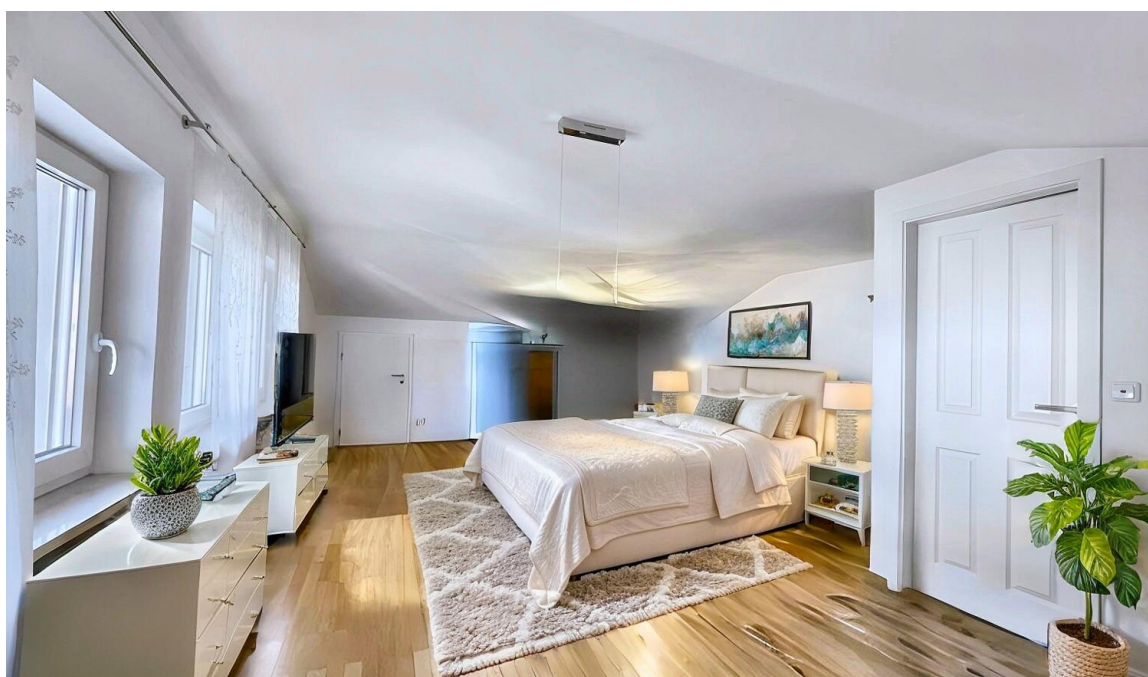
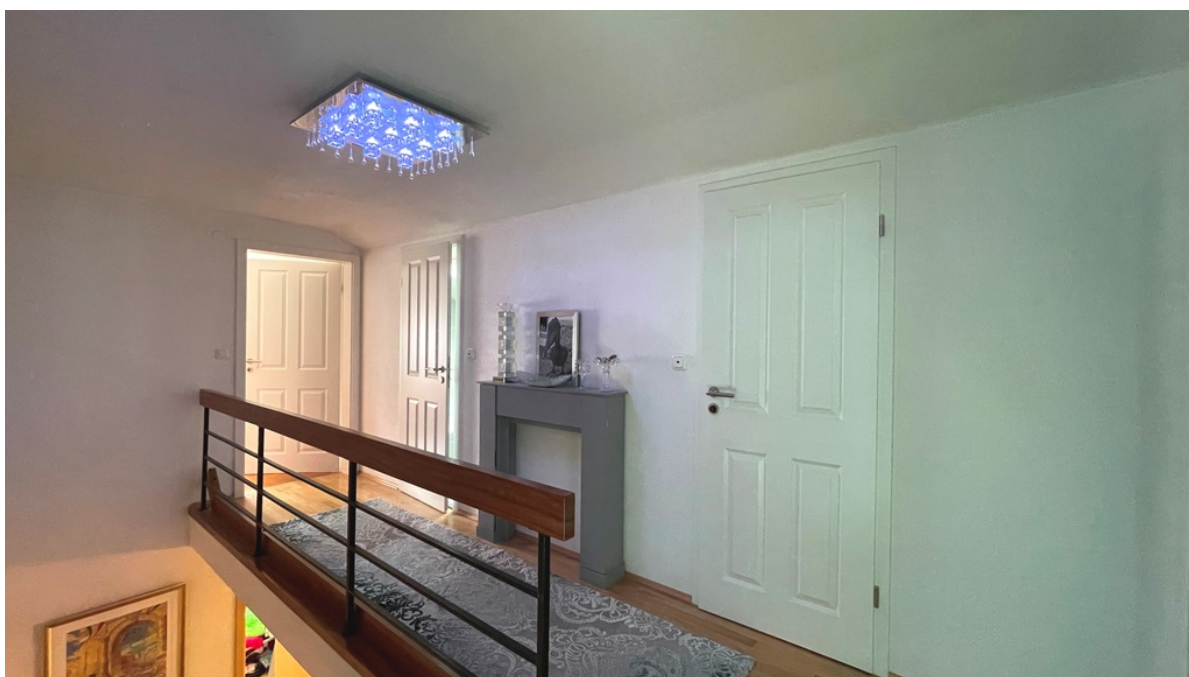
Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



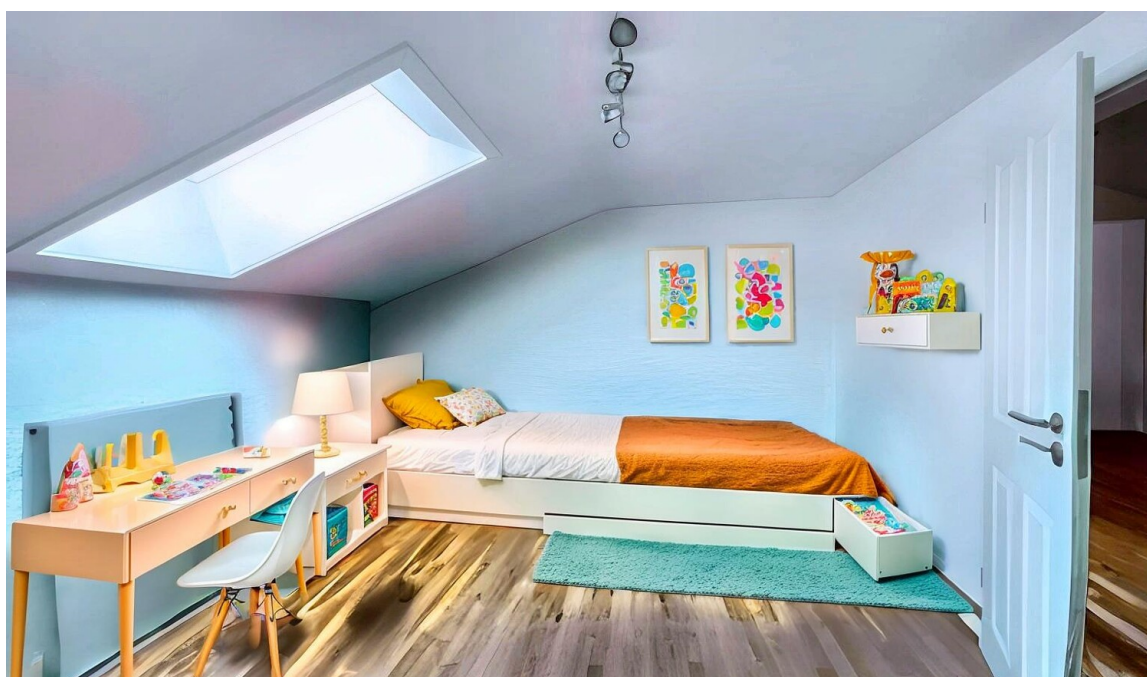
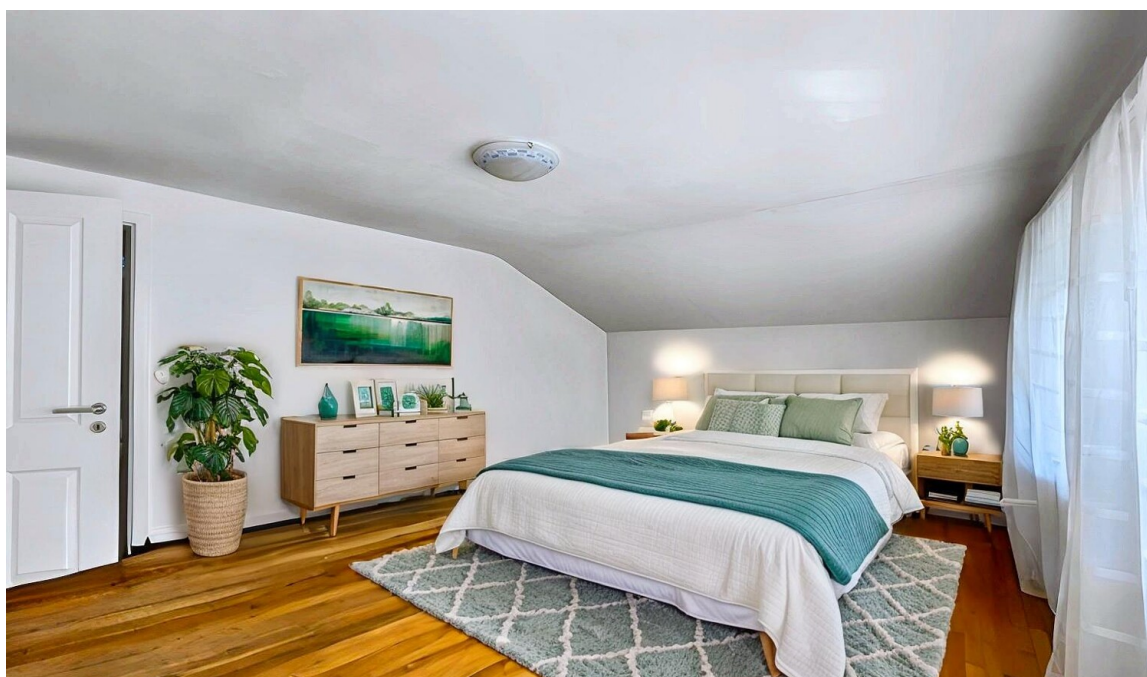
Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



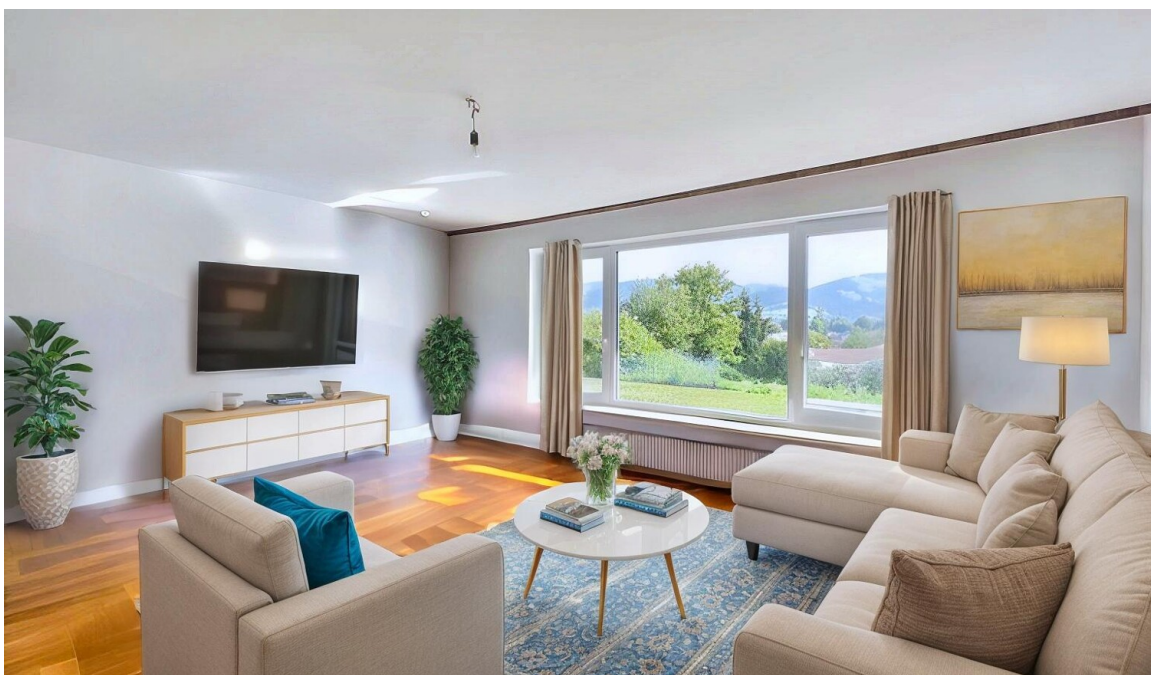
**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**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)



Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## The property



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)

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## A first impression

A property that enchants at first glance – and exceeds all expectations upon closer inspection. This spacious house in a stunning central location in Oberstaufen offers not only unobstructed panoramic views of the entire Nagelfluh mountain range, but also enormous potential for the future. Even now, the expansive windows are impressive, flooding the rooms with light and offering views of meadows and peaks. The heart of the house is the spacious living and dining area with a fireplace, providing warmth and comfort on cold winter days. Several rooms, spread across the ground floor, upper floor, and a separate apartment, offer countless possibilities – whether as a holiday home, a multi-generational residence, or a spacious primary residence. Important renovations, such as the replacement of the roof and windows in the apartment, have already been completed. With a modern heating system and stylish interior renovations, this property can be transformed into a true gem: a home that perfectly blends tradition and comfort. The location is simply unbeatable: centrally situated in Oberstaufen, with quick access to hiking trails, ski resorts, golf courses, and Lake Constance, this property uniquely combines nature and quality of life. A plot of over 1,300 m<sup>2</sup>, a large terrace, bright rooms, and the incomparable charm of the Allgäu Alps make this house a rare opportunity for those seeking spaciousness, nature, and potential.

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Details of amenities

### 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

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## All about the location

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

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Other information

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.

Property ID: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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