

Oberstdorf

# Wo Wohnen zum Gefühl wird.

*Número de propiedad: 26062002*



**PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26062002
Superficie habitable	ca. 149 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.195.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

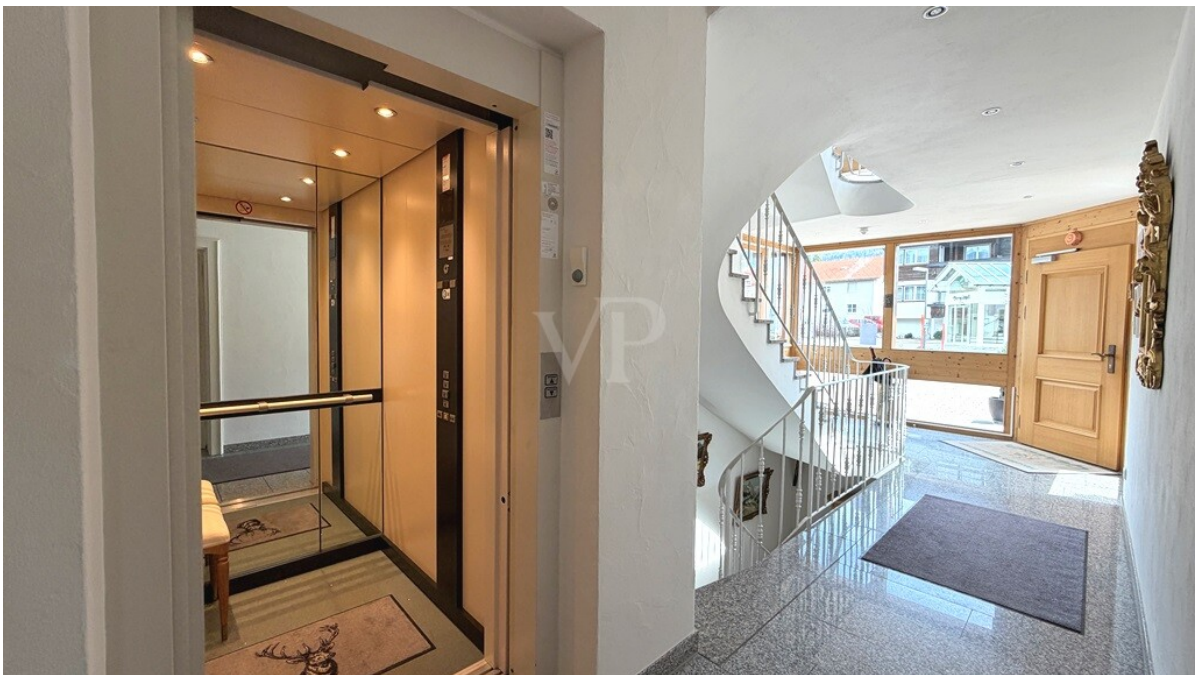
Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	151.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## La propiedad




Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf

## La propiedad



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Wir bilden aus  
2024

BELLEVUE  
Best Property  
Alpen  
2026

Allgäu  
MARKEN  
PARTNER

Kerberos Compliance  
Globe-Status  
Overall Score: Compliance  
2024

CITY  
MANAGEMENT  
KEMPTEN

DEKRA  
Standort  
Zertifizierung  
für  
Immobilien  
2024

Capital  
MAGAZIN  
FRANKFURT AM MAIN  
TOP-MAKLER FRANKFURT AM MAIN  
2025  
★★★★★  
von Poll Immobilien

FOCUS  
TOP  
NACHFOLGER  
ANWÄHLER  
2025

VP  
5 STERNE

UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
IMMOBILIEN

SZ Institut  
Innovativste  
Unternehmen  
2025  
von Poll  
Immobilien GmbH

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

**Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf**

## **Una primera impresión**

**In fußläufiger Lage zum Zentrum von Oberstdorf und dennoch angenehm ruhig gelegen, präsentiert sich diese exklusive Wohnung als stilvoller Rückzugsort mit rund 149 m<sup>2</sup> 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.**

**Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf**

## **Todo sobre la ubicación**

Oberstdorf ist die südlichste Gemeinde Deutschlands und weit darüber hinaus durch Funk und Fernsehen bekannt. Mit einer Ausdehnung von 230 km<sup>2</sup> 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

**Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26062002 - 87561 Oberstdorf**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Peer Hessemer**

---

**Beethovenstraße 9, 87435 Kempten**

**Tel.: +49 831 - 54 07 79 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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