

Oberstaufen

## La ubicación central se une al idilio alpino: la casa de sus sueños en un gran terreno

Número de propiedad: 25062034



PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 261 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.335 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

- 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: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25062034                            |
| Superficie habitable | ca. 261 m²                          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                   |
| Habitaciones         | 10                                  |
| Dormitorios          | 4                                   |
| Baños                | 3                                   |
| Año de construcción  | 1965                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.390.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 08.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 191.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1965                   |

Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## 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: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



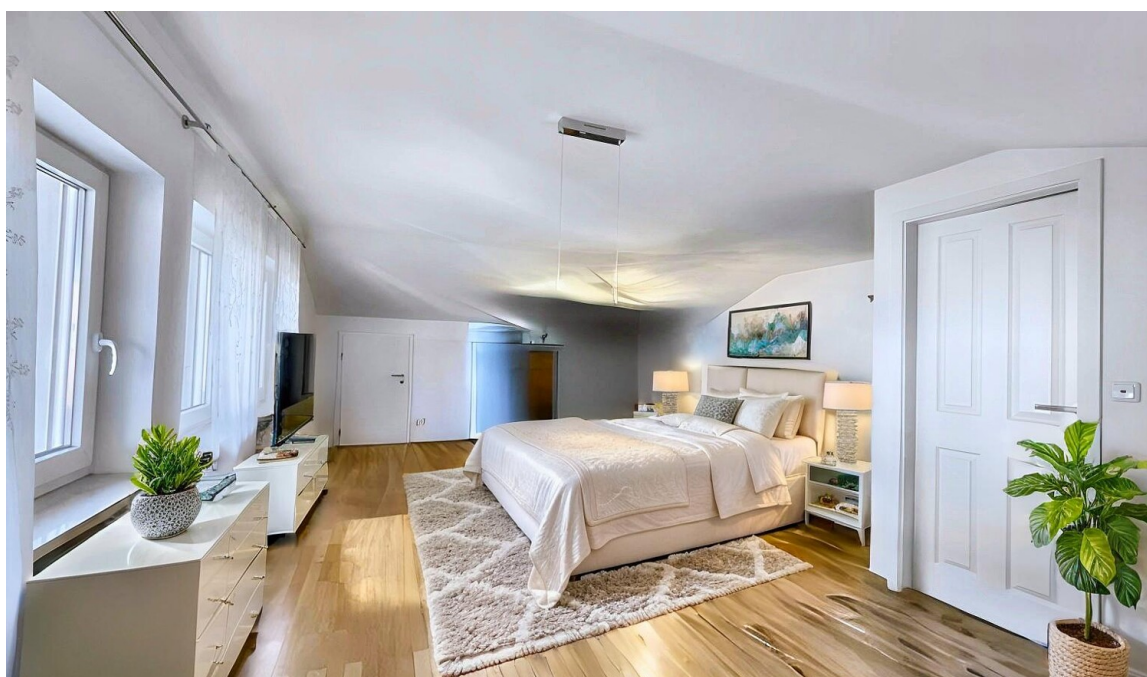
Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## 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: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Una primera impresión

Una propiedad que cautiva a primera vista y supera todas las expectativas al observarla de cerca. Esta espaciosa casa, en una ubicación céntrica y privilegiada en Oberstaufen, ofrece no solo vistas panorámicas despejadas de toda la cordillera de Nagelfluh, sino también un enorme potencial de futuro. Incluso ahora, los amplios ventanales impresionan, inundando las habitaciones de luz y ofreciendo vistas a prados y picos. El corazón de la casa es el espacioso salón-comedor con chimenea, que proporciona calidez y confort en los fríos días de invierno. Varias habitaciones, distribuidas en la planta baja, la planta alta y un apartamento independiente, ofrecen innumerables posibilidades: ya sea como casa de vacaciones, residencia multigeneracional o una espaciosa residencia principal. Ya se han realizado importantes reformas, como la sustitución del tejado y las ventanas del apartamento. Con un moderno sistema de calefacción y una elegante reforma interior, esta propiedad puede transformarse en una auténtica joya: un hogar que combina a la perfección tradición y confort. La ubicación es simplemente inmejorable: céntrica en Oberstaufen, con rápido acceso a rutas de senderismo, estaciones de esquí, campos de golf y el lago de Constanza, esta propiedad combina de forma única naturaleza y calidad de vida. Una parcela de más de 1300 m<sup>2</sup>, una amplia terraza, estancias luminosas y el incomparable encanto de los Alpes de Algovia hacen de esta casa una oportunidad única para quienes buscan amplitud, naturaleza y potencial.

Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## 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)