

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 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.335 m²

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 m ²
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, 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	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	191.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.09.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1965

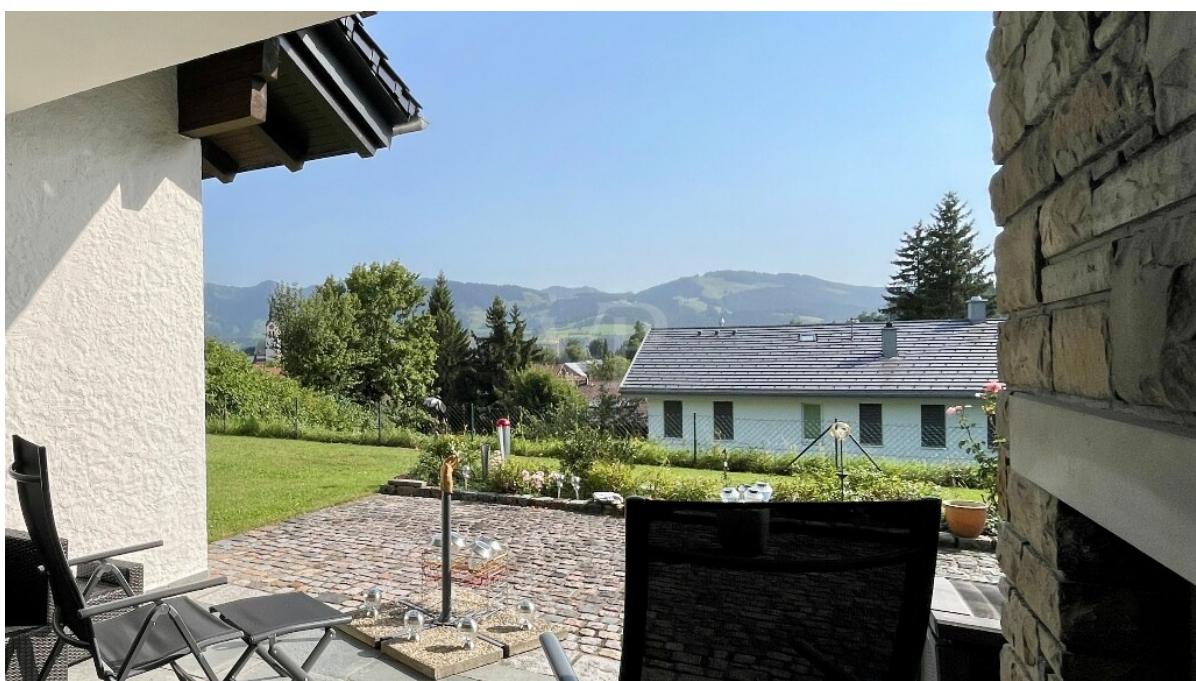
Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



**VON POLL
IMMOBILIEN**

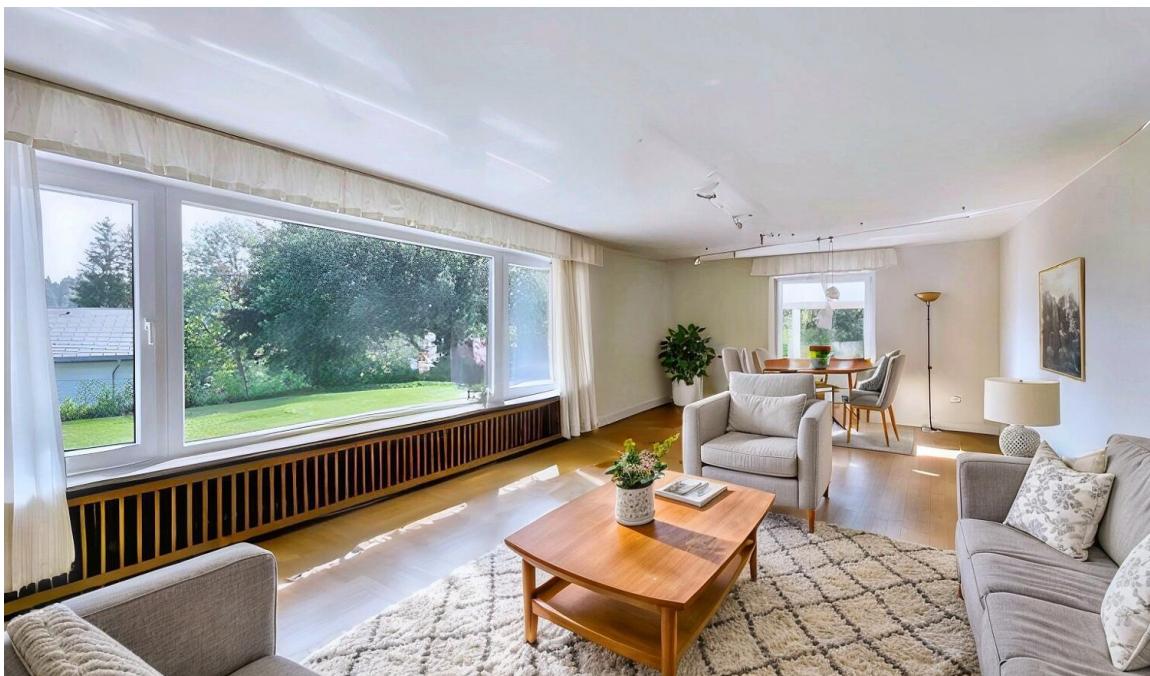
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

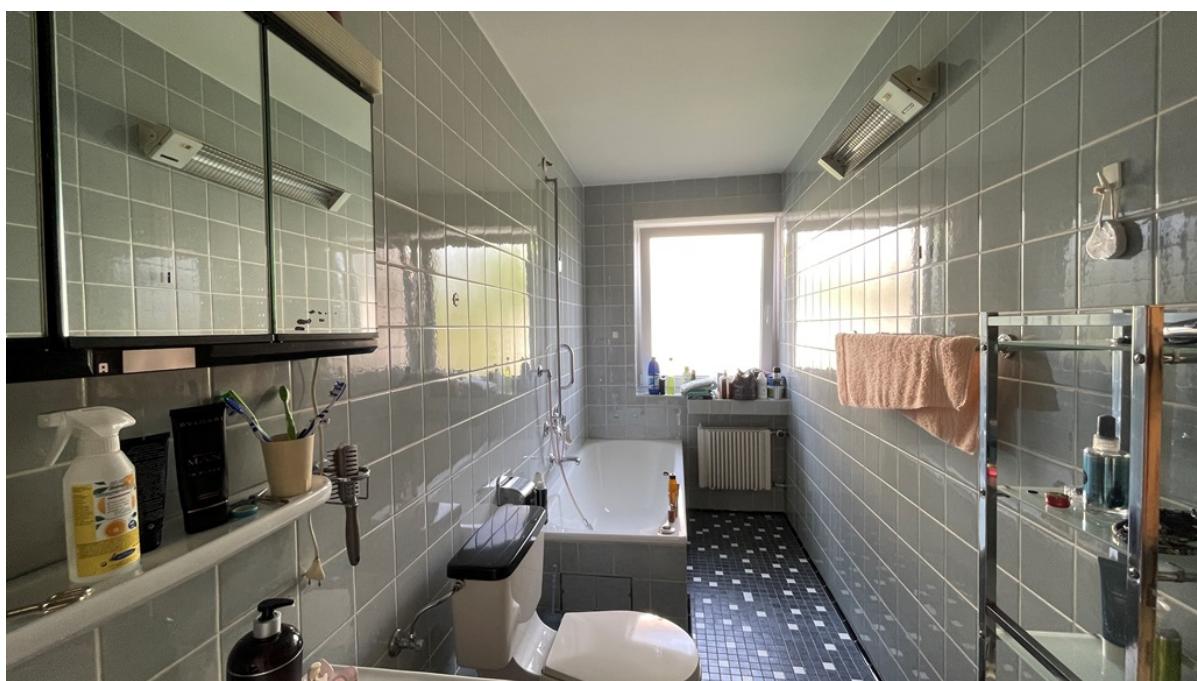
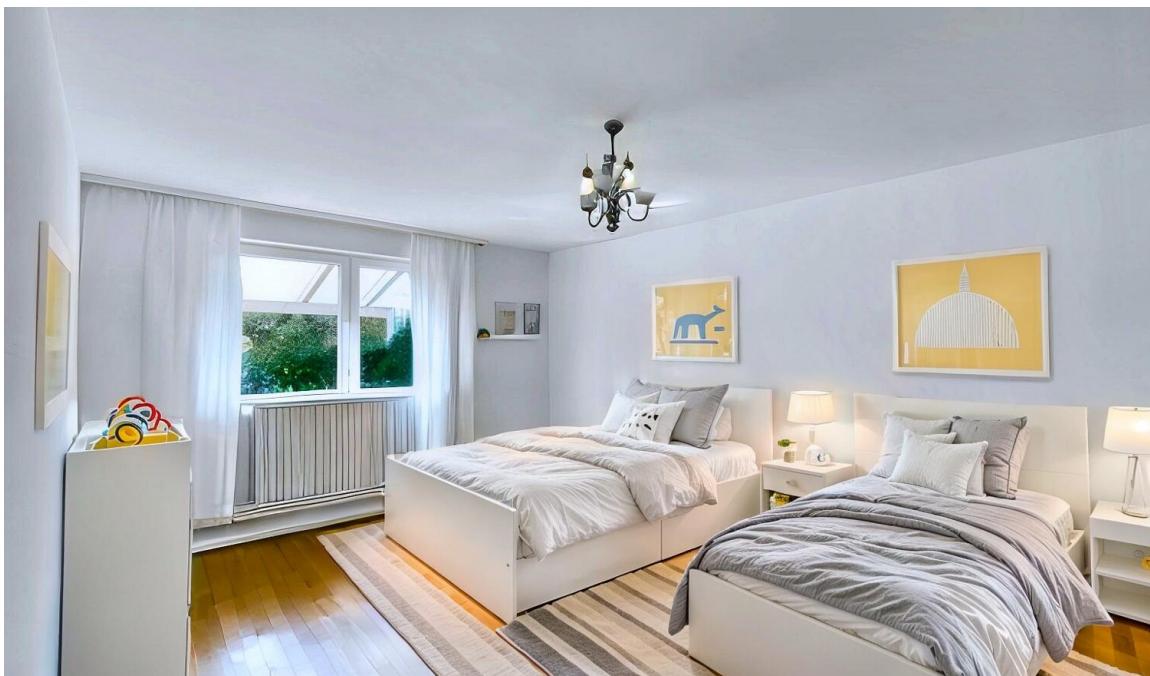
Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



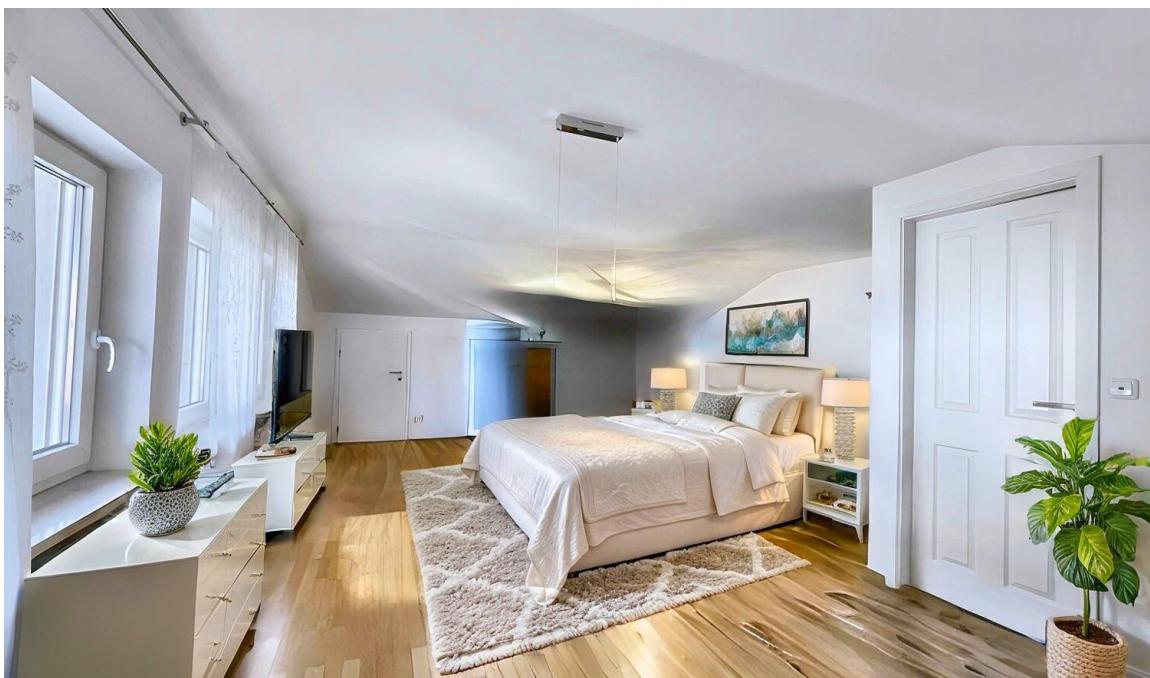
Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



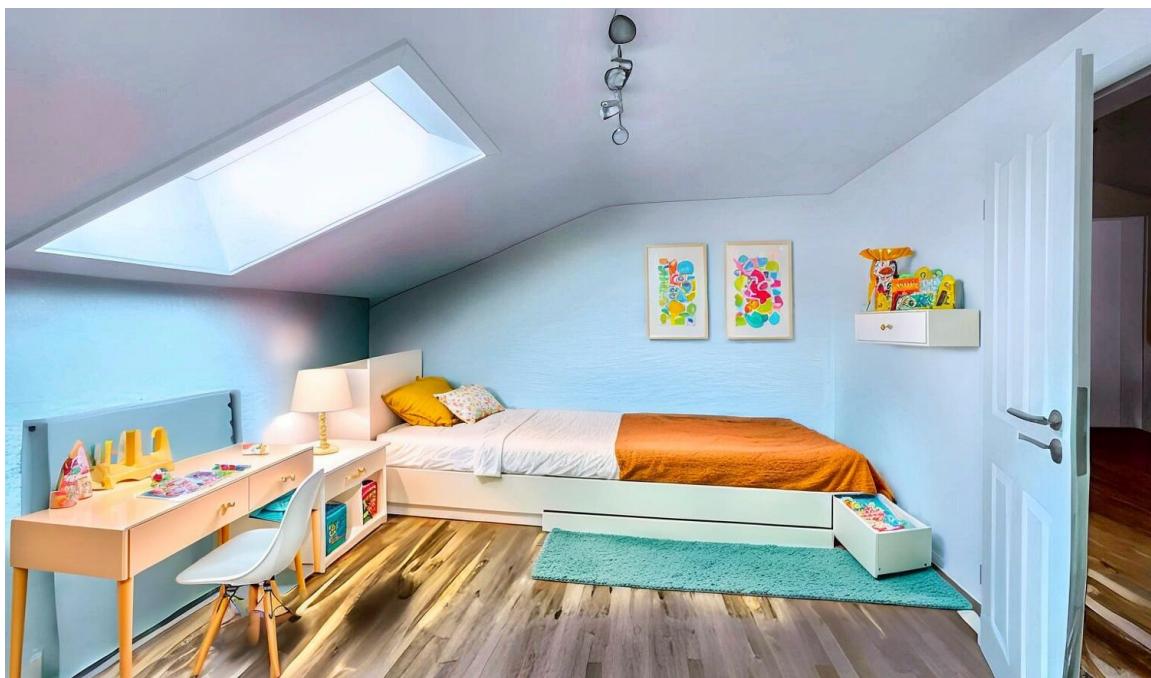
Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



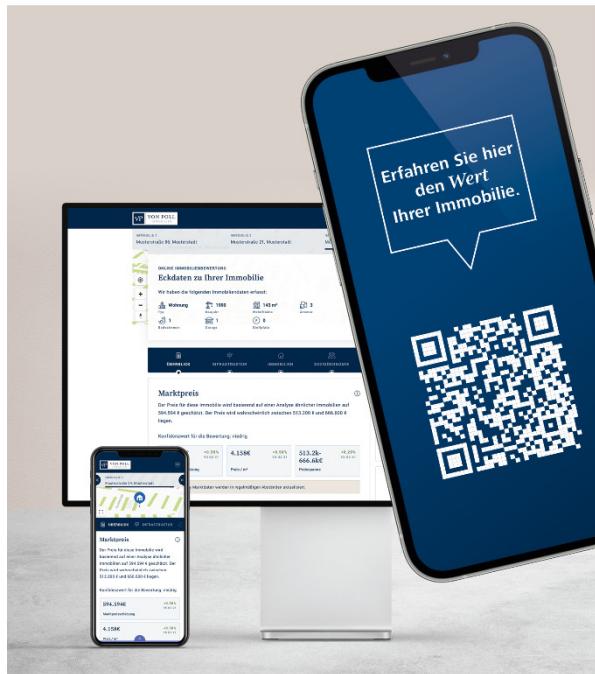
Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

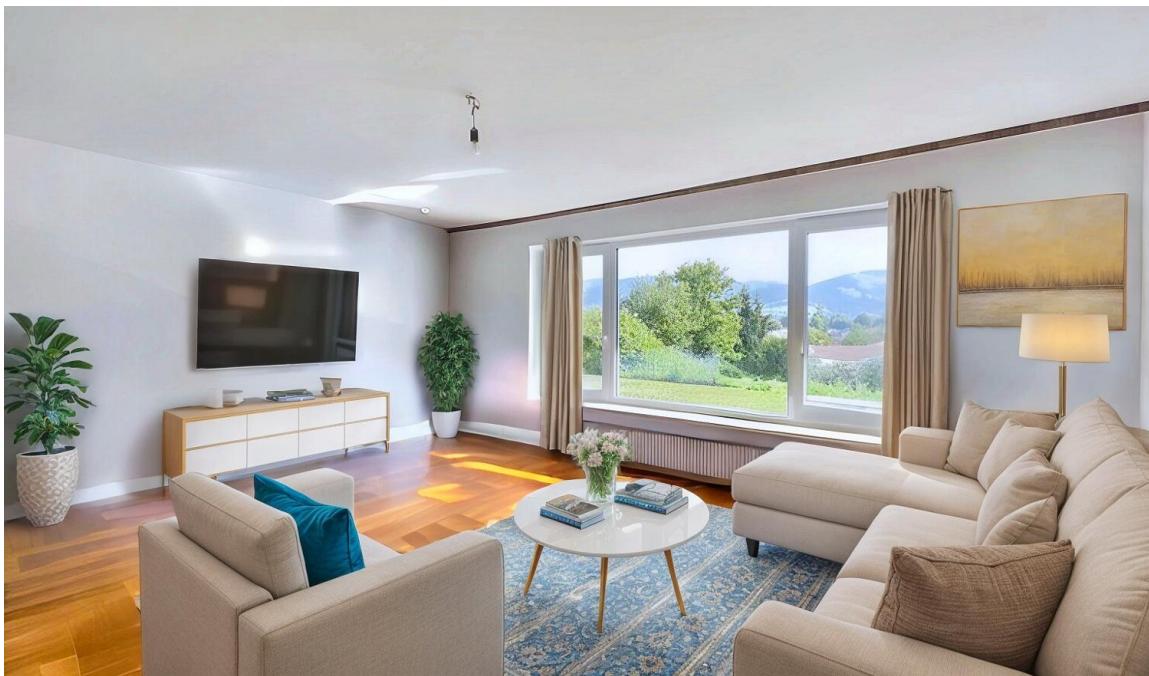
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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



Número de propiedad: 25062034 - 87534 Oberstaufen

La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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 m², 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



VON POLL
REAL ESTATE

-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/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com