

Oberstaufen

# RESERVIERT: Vom Gästehaus zur Traumimmobilie – gestalten Sie neu!

*Número de propiedad: 26062010*



PRECIO DE COMPRA: 945.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 299 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.754 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26062010 - 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: 26062010 - 87534 Oberstaufen

## De un vistazo

Número de propiedad	26062010
Superficie habitable	ca. 299 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	15
Dormitorios	10
Baños	10
Año de construcción	1960
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	945.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 41 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26062010 - 87534 Oberstaufen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Calefacción de distrito	Demanda de energía final	266.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.03.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 26062010 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 26062010 - 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: 26062010 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 26062010 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



**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: 26062010 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 26062010 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

**Número de propiedad: 26062010 - 87534 Oberstaufen**

## Una primera impresión

Diese zentral gelegene Liegenschaft in Oberstaufen vereint eine seltene Grundstücksgröße mit einer bestehenden Gebäudestruktur und eröffnet damit außergewöhnliche Perspektiven für die zukünftige Nutzung.

Die ehemalige Frühstückspension befindet sich auf einem über 1.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das in dieser Lage eine echte Besonderheit darstellt. Käufer haben die Möglichkeit, ihre eigenen Ideen und Konzepte zu verwirklichen – von der Sanierung bis hin zur kompletten Neuentwicklung.

Die Kombination aus zentraler Lage, großzügiger Fläche und flexibler Nutzbarkeit macht dieses Objekt zu einer echten Rarität am Markt.

### Nutzungsmöglichkeiten & Perspektiven

#### Projektentwicklung / Neubau

Das großzügige Grundstück eröffnet – vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung – hervorragende Möglichkeiten für eine Neubebauung. Ob moderne Wohnanlage, Ferienapartments oder ein gemischt genutztes Konzept: Die zentrale Lage und die hohe Nachfrage nach Wohnraum und Ferienimmobilien im Allgäu schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige und wertstabile Entwicklung.

#### Mehrgenerationenhaus / Wohnen & Arbeiten

Die vorhandene Struktur eignet sich ideal für ein individuelles Wohnkonzept. Ob als Mehrgenerationenhaus, großzügiges Familienanwesen oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier lassen sich verschiedenste Lebensmodelle umsetzen. Das weitläufige Grundstück bietet zusätzlichen Freiraum, während die zentrale Lage kurze Wege garantiert.

#### Touristische Nutzung / Ferienimmobilie

Die bisherige Nutzung als Pension bildet eine solide Grundlage für eine moderne touristische Neuausrichtung. Denkbar sind ein Boutique-Hotel, Ferienwohnungen oder ein stilvolles Bed-&-Breakfast. Oberstaufen als etablierter Tourismusstandort sorgt für eine stabile Nachfrage und attraktive Perspektiven.

### **Gesundheits- / Seminarhaus**

**Auch alternative Konzepte wie ein Seminarhaus, Retreat-Zentrum oder Gesundheitsangebot lassen sich hier hervorragend realisieren. Die Kombination aus großzügigen Innenflächen, großem Grundstück und naturnahem Umfeld bietet ideale Voraussetzungen für Ruhe, Erholung und ganzheitliche Angebote.**

### **Lage**

**Die Immobilie befindet sich direkt im Ort von Oberstaufen und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote sowie touristische Einrichtungen sind bequem erreichbar.**

**Oberstaufen zählt zu den beliebtesten Destinationen im Allgäu und überzeugt durch seine ganzjährige Attraktivität – sowohl für Bewohner als auch für Gäste.**

**Número de propiedad: 26062010 - 87534 Oberstaufen**

## Detalles de los servicios

- Offene Galerie im Erdgeschoss als Herzstück
- Großes, ebenes Grundstück: ca. 1.754 m<sup>2</sup>, ideal nutzbar für Garten, Freizeit oder individuelle Projekte
- Zwei Balkone, davon einer hinten umlaufend
- Terrasse mit Zugang zum Grundstück
  
- Wiener Kachelofen für gemütliche Stunden
- Unterkellert
- Zwei Garagenplätze; vier Außenstellplätze
- Zentralheizung mit Anschluss an das Nahwärmenetz in Oberstaufen
- Direkte Lage in Oberstaufen
- Viel Platz für individuelle Wohnideen, Mehrgenerationenwohnen oder kreative Nutzung
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Bodenrichtwert: 720 €/m<sup>2</sup> (Stand: 01/2024)

Die angegebene Wohnfläche von ca. 298,65 m<sup>2</sup> basiert auf Unterlagen des Eigentümers und wurde nach DIN 283 (veraltete Norm, nicht mehr gültig) ermittelt. Eine Berechnung nach der aktuell maßgeblichen Wohnflächenverordnung (WoFIV) liegt nicht vor und wurde vom Makler nicht überprüft. Die Flächenangabe dient lediglich der Orientierung und ist nicht zur Festlegung der Miethöhe oder des Kaufpreises verbindlich.

Die zusätzlich ausgewiesene Nutzfläche beträgt ca. 40,90 m<sup>2</sup> und basiert ebenfalls auf älteren Berechnungen nach DIN 283. Eine Überprüfung nach aktuellen Berechnungsgrundlagen wurde nicht vorgenommen. Die Flächenangabe dient lediglich der Orientierung und ist nicht zur Festlegung der Miethöhe oder des Kaufpreises verbindlich.

**Número de propiedad: 26062010 - 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.

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.

Das Bildungsangebot erstreckt sich in Oberstaufen auf eine Kinderkrippe, einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

- Immenstadt 18 km
- Kempten: 40 km
- Oberstdorf: 40 km
- Memmingen: 77 km
- München: 169 km
- Schloss Neuschwanstein: 76 km
- Lindau (Bodensee): 36 km

**Número de propiedad: 26062010 - 87534 Oberstaufen**

## 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: 26062010 - 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)**