

Oberstaufen

## Donde reside la historia y la mirada se pierde en la distancia

---

**Número de propiedad: 25062033**



---

**PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

---

Número de propiedad: 25062033 - 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: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## De un vistazo

Número de propiedad	25062033	Precio de compra	498.000 EUR
Superficie habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Estructura de madera
Año de construcción	2000	Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

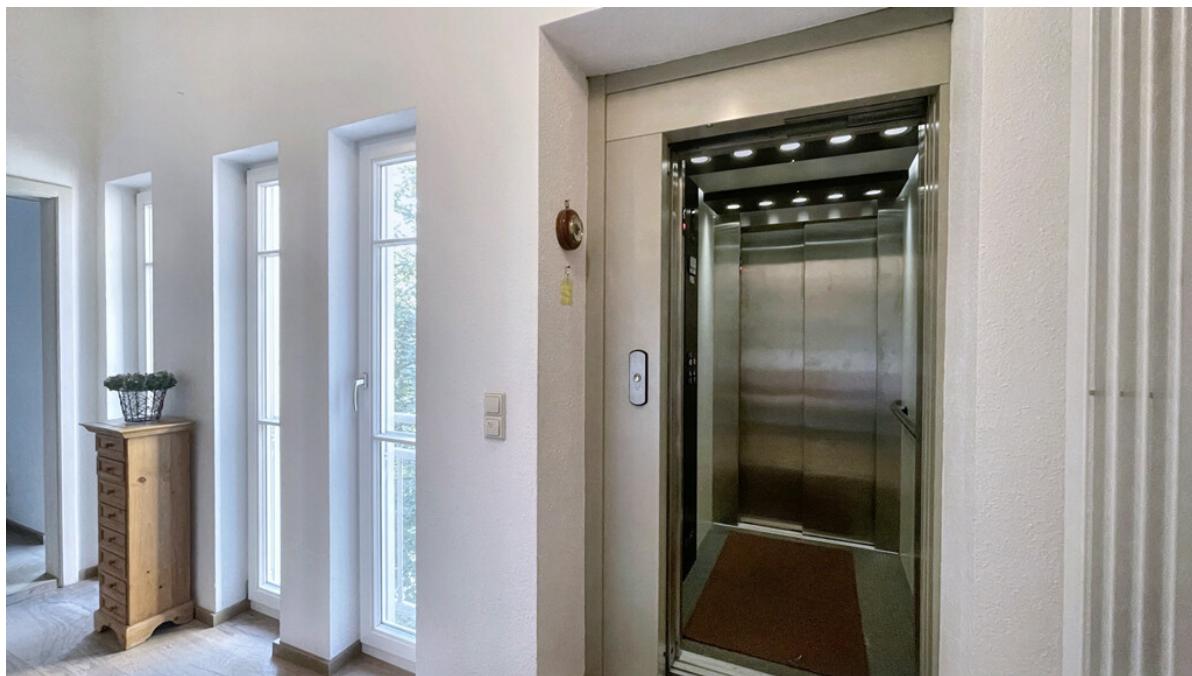
Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



A smartphone is displayed prominently in the center, showing a mobile application interface. The screen features a large white speech bubble with the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Discover here the value of your property.) Below the phone is a large QR code. To the left of the phone, a laptop and a smaller smartphone are also displaying the same app interface, showing property details and a market price of 413,446. To the right of the phone, there is a dark blue sidebar with the VON POLL logo and the text "Immobilienbewertung – exklusiv und professionell." (Exclusive and professional property valuation). Below this, a list of questions is provided: "Was ist Ihre Immobilie wert?", "Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?", and "Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?". At the bottom, it says "Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks." (Your personal and exclusive property analysis is available after just a few clicks). The bottom right corner of the sidebar contains the website "www.von-poll.com".

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 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: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 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](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Una primera impresión

Bienvenido a un espacio vital verdaderamente único, en lo alto del ático de la histórica escuela de Oberstaufen. Este imponente edificio ha adornado las afueras de la ciudad desde finales del siglo XIX y se ha mantenido y renovado cuidadosamente a lo largo de las décadas. Su historia aún se palpa hoy: al entrar, le da la bienvenida una escalera de madera maciza bellamente conservada, cuyos escalones y barandillas son un testimonio de la artesanía y la tradición. Al mismo tiempo, puede disfrutar de la comodidad de un apartamento construido en el año 2000 como parte de una renovación completa del ático. La arquitectura se diseñó para permitir una gran entrada de luz y ventilación: vigas vistas, numerosas buhardillas y grandes ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor. La distribución es espaciosa y acogedora, perfecta para relajarse en su propio espacio o para recibir invitados. Los actuales propietarios han instalado cuidadosamente nuevos suelos en los últimos años, manteniendo el apartamento en un estado impecable y armonioso. La logia en el lado sur es un punto culminante: cuando está abierta, ofrece vistas despejadas de las colinas y prados circundantes. Cerrado, se transforma en un acogedor invernadero para momentos de tranquilidad en cualquier época del año. El ascensor, integrado discreta y elegantemente en la fachada, le lleva cómodamente a su planta, una característica poco común y práctica en un edificio histórico. Una estufa de azulejos a medida proporciona una cálida calidez, convirtiendo la sala de estar en un acogedor rincón del hogar. Otra ventaja es el uso compartido del jardín, que ofrece amplio espacio para disfrutar de muchos momentos al aire libre. Aquí podrá disfrutar de barbacoas en verano, relajarse al sol o simplemente admirar la vegetación. También hay mucho espacio para los niños, ya sea en un castillo hinchable, jugando en el césped o explorando la naturaleza justo al lado de la puerta. Este apartamento es más que un hogar: es una acertada combinación del encanto de épocas pasadas y las comodidades del presente. Ideal para quienes aprecian un ambiente especial y buscan una experiencia de vida que va mucho más allá de lo común.

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Detalles de los servicios

### Allgemeine Angaben

- Historisches Schulhaus aus dem späten 19. Jahrhundert
- Vollständiger Dachgeschoss-Neubau im Jahr 2000
- Gepfleger Zustand, laufend instand gehalten
- Neue Bodenbeläge 2024
- Fahrstuhl bis zur Wohnungsetage
- Gartenmitbenutzung (Grillen, Relaxen, Spielmöglichkeiten)
- Historisches Treppenhaus mit Holzgeländer

### Wohnung

- Offener Wohn- und Essbereich
- Sichtbalken und viel Tageslicht
- Individuell gefertigter Kachelofen
- Helle Einbauküche (offen zum Wohnbereich)
- Südseitige Loggia/Veranda, auch als Wintergarten nutzbar
- Zahlreiche Dachgauben für eine freundliche Raumatmosphäre
- Hochwertige Holz- und Fliesenböden
- Großzügiges Schlafzimmer mit Dachschräge und Holzelementen
- Wohnfläche ca. 114m<sup>2</sup> inkl. ca. 13m<sup>2</sup> beheizte Loggia

### Besonderheiten

- Beeindruckende Verbindung aus historischem Charme und modernem Komfort
- Atemberaubender Weitblick ins Grüne
- Nur drei weitere Miteigentümer im Haus
- Harmonische Mischung aus traditionellen Bauelementen und zeitgemäßer Ausstattung
- Nahe Einkaufsmöglichkeiten

Número de propiedad: 25062033 - 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 Käserien 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

- Imbergbahn / Skihütte Steibis: 3 km
- Hündle & Familiengebiet Thalkirchdorf 5-10 km
- Kempten: 40 km
- Oberstdorf: 40 km
- Memmingen: 77 km
- München: 169 km
- Schloss Neuschwanstein: 76 km
- Lindau (Bodensee): 36 km

Número de propiedad: 25062033 - 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: 25062033 - 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)