

Oberstauen

## Emplacement central et cadre alpin idyllique : votre maison de rêve sur un grand terrain.

CODE DU BIEN: 25062034



PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 261 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.335 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062034
Surface habitable	ca. 261 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	1.390.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	191.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1965



CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

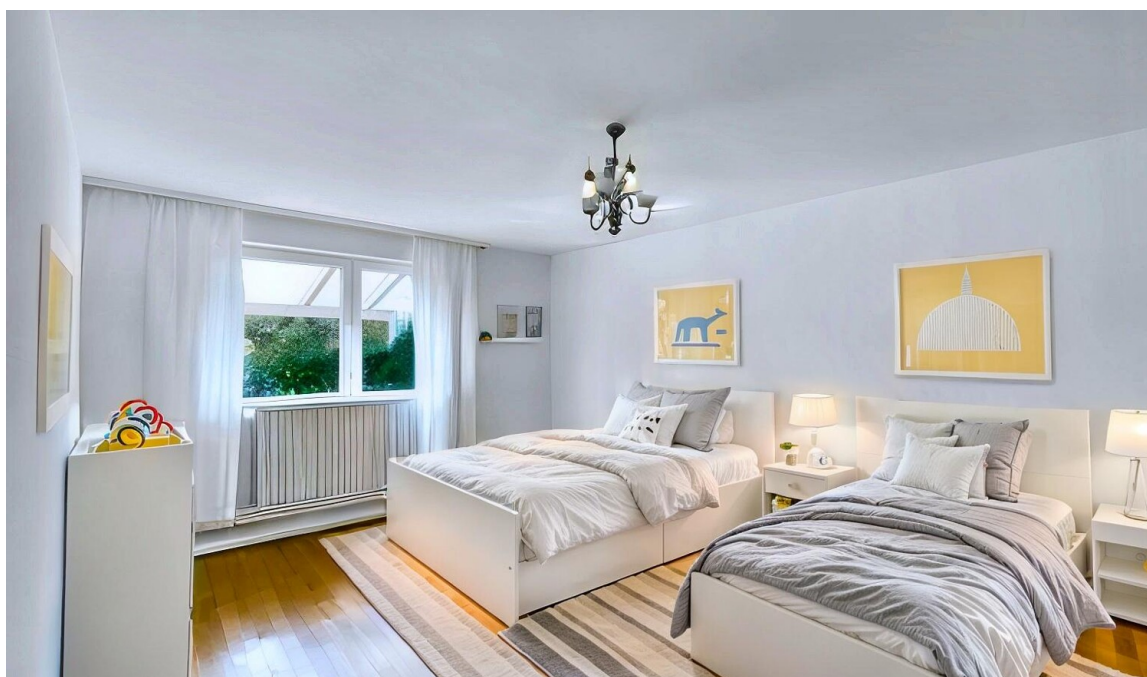
## La propriété





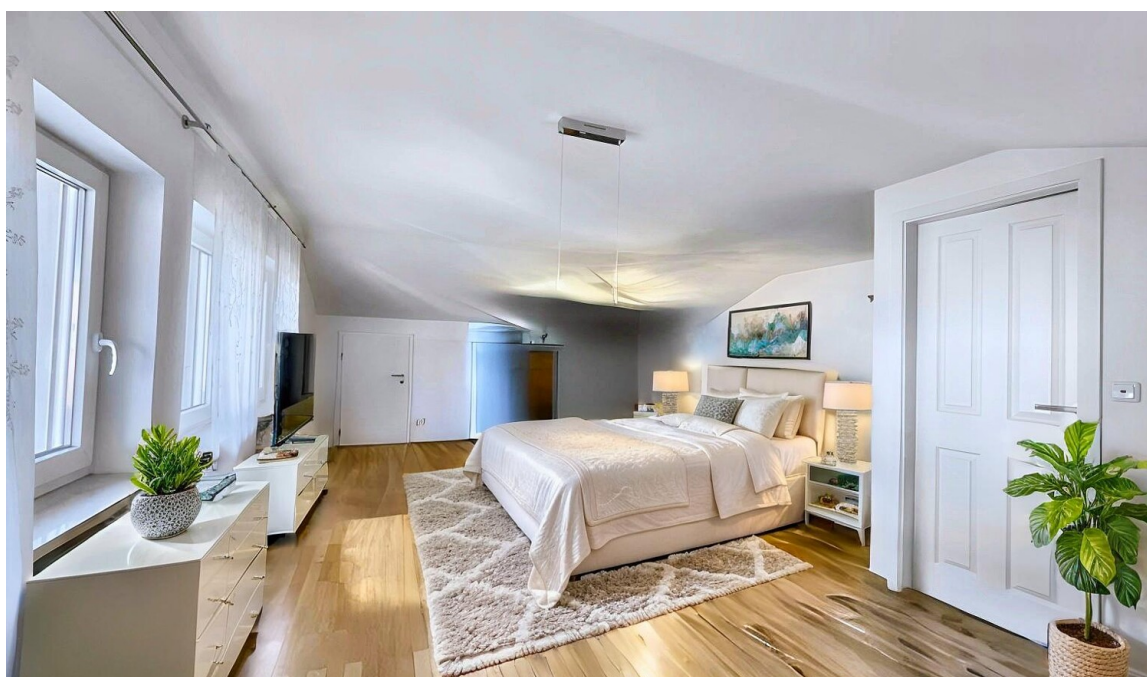
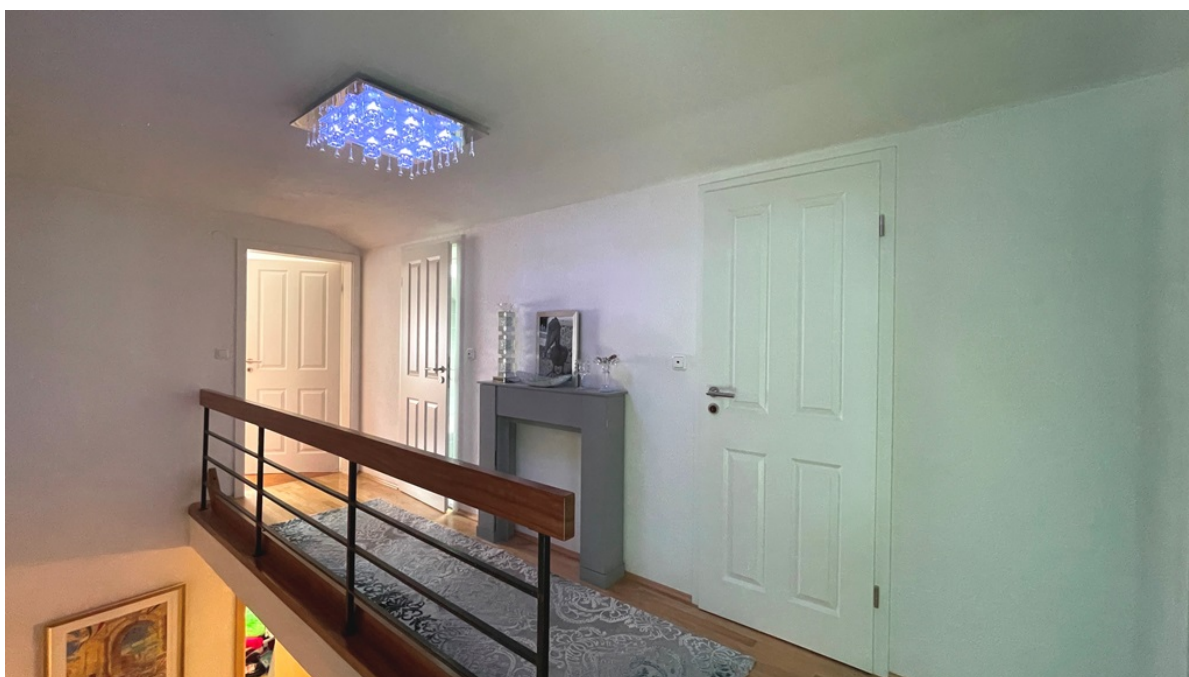
CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

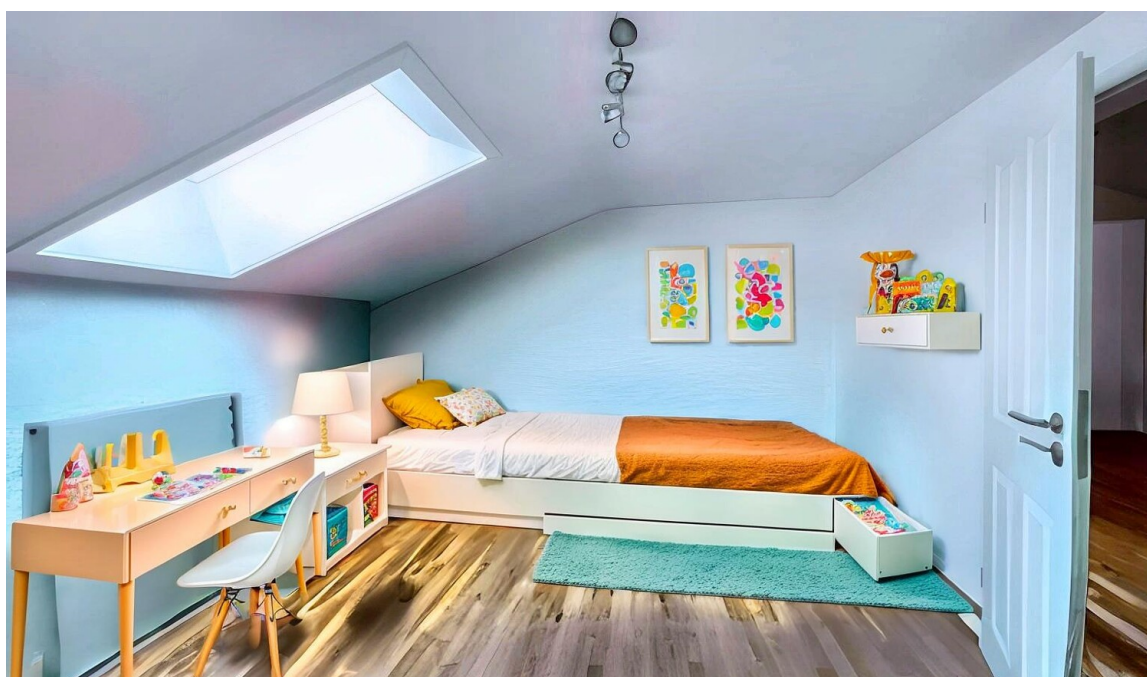
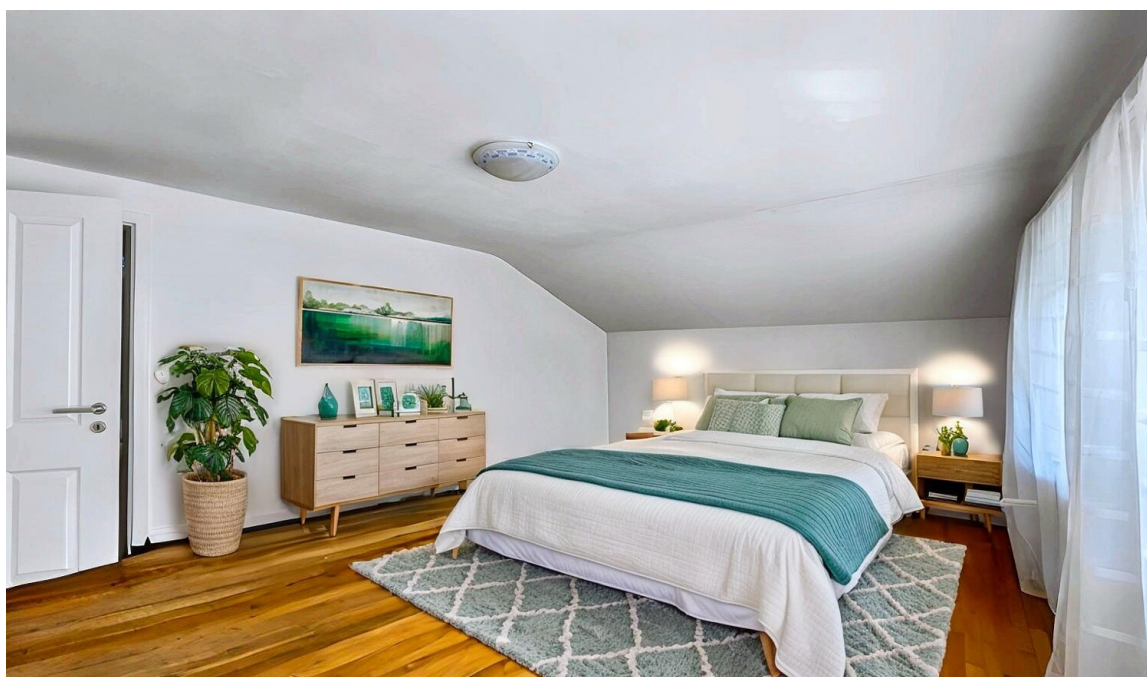
## La propriété





CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propriété



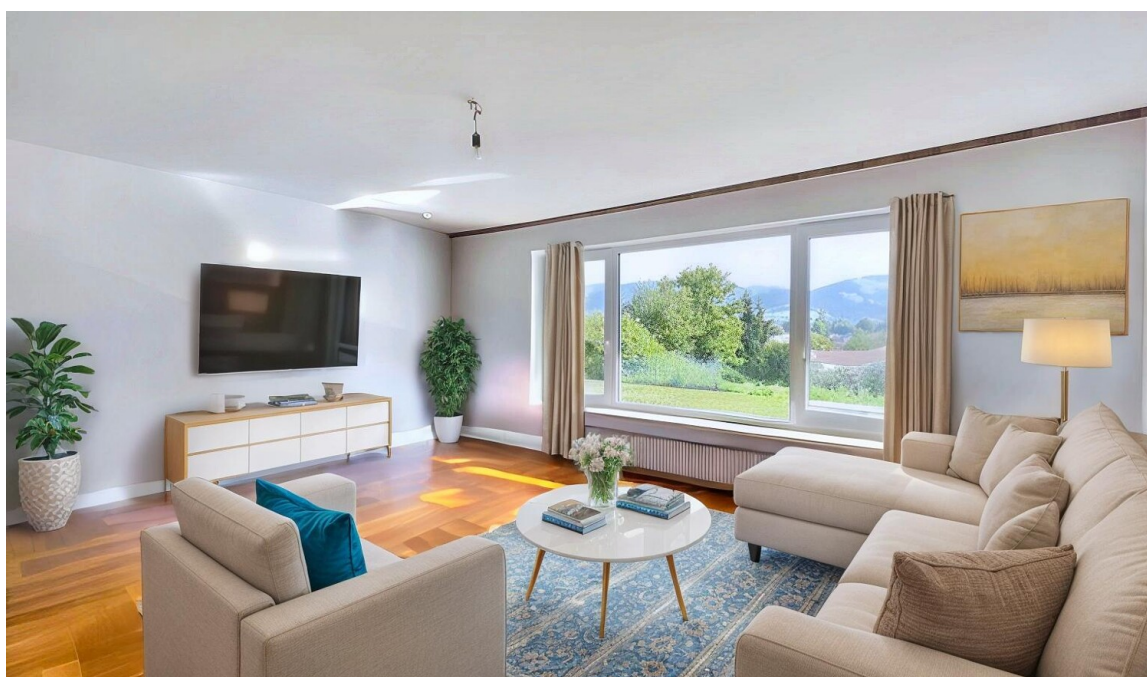
**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**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?

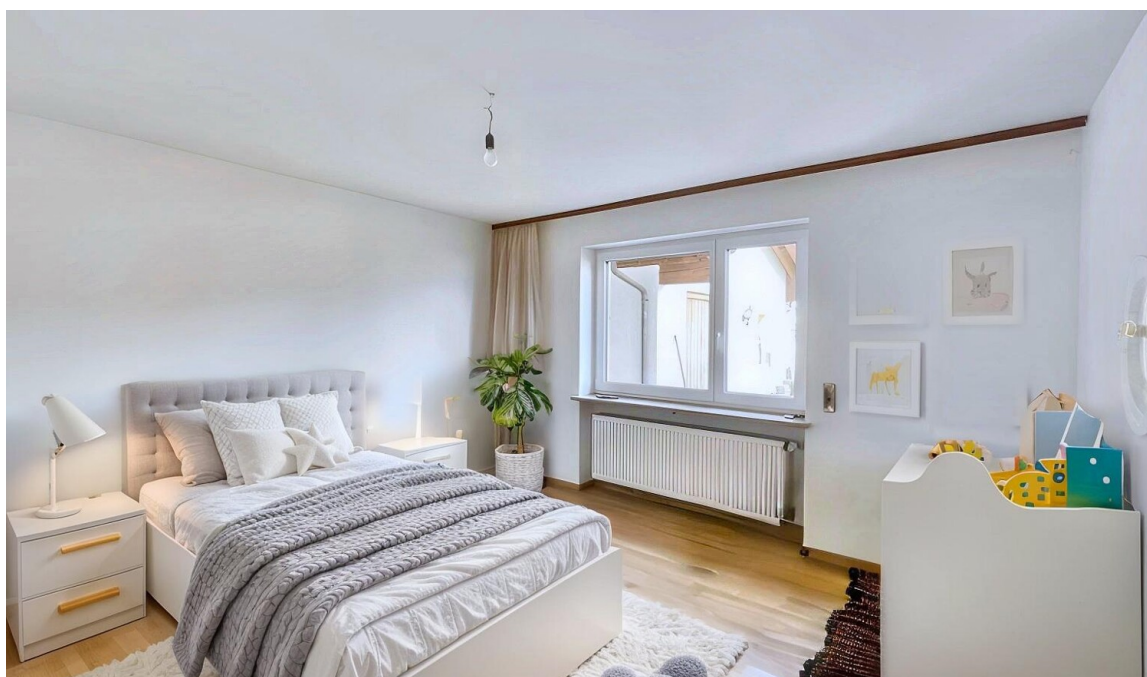
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen**

## Une première impression

Une propriété qui enchante au premier regard et surpasse toutes les attentes lorsqu'on la découvre de plus près. Cette spacieuse maison, idéalement située au cœur d'Oberstaufen, offre non seulement une vue panoramique imprenable sur tout le massif du Nagelfluh, mais aussi un potentiel immense. Déjà, ses grandes baies vitrées impressionnent, inondant les pièces de lumière et offrant une vue imprenable sur les prairies et les sommets. Le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger avec cheminée, source de chaleur et de confort lors des froides journées d'hiver. Plusieurs pièces, réparties entre le rez-de-chaussée, l'étage et un appartement indépendant, offrent d'innombrables possibilités : résidence secondaire, foyer multigénérationnel ou résidence principale spacieuse. D'importantes rénovations, telles que le remplacement de la toiture et des fenêtres de l'appartement, ont déjà été réalisées. Avec un système de chauffage moderne et des rénovations intérieures élégantes, cette propriété peut se transformer en un véritable joyau : une demeure qui allie à la perfection tradition et confort. Son emplacement est tout simplement exceptionnel : idéalement située à Oberstaufen, à proximité immédiate des sentiers de randonnée, des stations de ski, des golfs et du lac de Constance, cette propriété allie harmonieusement nature et qualité de vie. Un terrain de plus de 1 300 m<sup>2</sup>, une vaste terrasse, des pièces lumineuses et le charme incomparable des Alpes de l'Allgäu font de cette maison une opportunité rare pour ceux qui recherchent espace, nature et potentiel.



**CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen**

## Tout sur l'emplacement

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



**CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25062034 - 87534 Oberstaufen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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