

Oberstaufen

Vom Gästehaus zur Traumimmobilie – gestalten Sie neu!

Αριθμός ακινήτου: 26062010



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 945.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 299 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 15 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.754 m²

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26062010	Τιμή αγοράς	945.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 299 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2022
Δωμάτια	15	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	10	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 41 m ²
τουαλέτα	10	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1960		
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Τηλεθέρμανση	Τελική ζήτηση ενέργειας	266.10 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1960

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Wir bleiben aus
2024

BELLEVUE
Real Estate
Partner
2025

Allgäu
MARKET
PARTNER

Kariberos Compliance

CITY
REALESTATE
KEMPTEN

Leidenschaftlich
offizieller Sponsor
des FC Kempten.

DEKRA

Capital
Top-Klassik-Kempten
★★★★★

TOP
IMMOBILIEN
2025

VP
★★★★★

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Μια πρώτη εντύπωση

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 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Offene Galerie im Erdgeschoss als Herzstück
- Großes, ebenes Grundstück: ca. 1.754 m², 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 €/m² (Stand: 01/2024)

Die angegebene Wohnfläche von ca. 298,65 m² 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 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Όλα για την τοποθεσία

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

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Άλλες πληροφορίες

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 vorbehaltenlich 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.

Αριθμός ακινήτου: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com