

Oberstaufen

Központi elhelyezkedés és alpesi idill találkozása: Álmai otthona egy nagy telken

VP azonosító: 25062034



VÉTELÁR: 1.390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 261 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.335 m²

VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Áttekintés

VP azonosító	25062034	Vételár	1.390.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 261 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha
Építés éve	1965		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	191.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

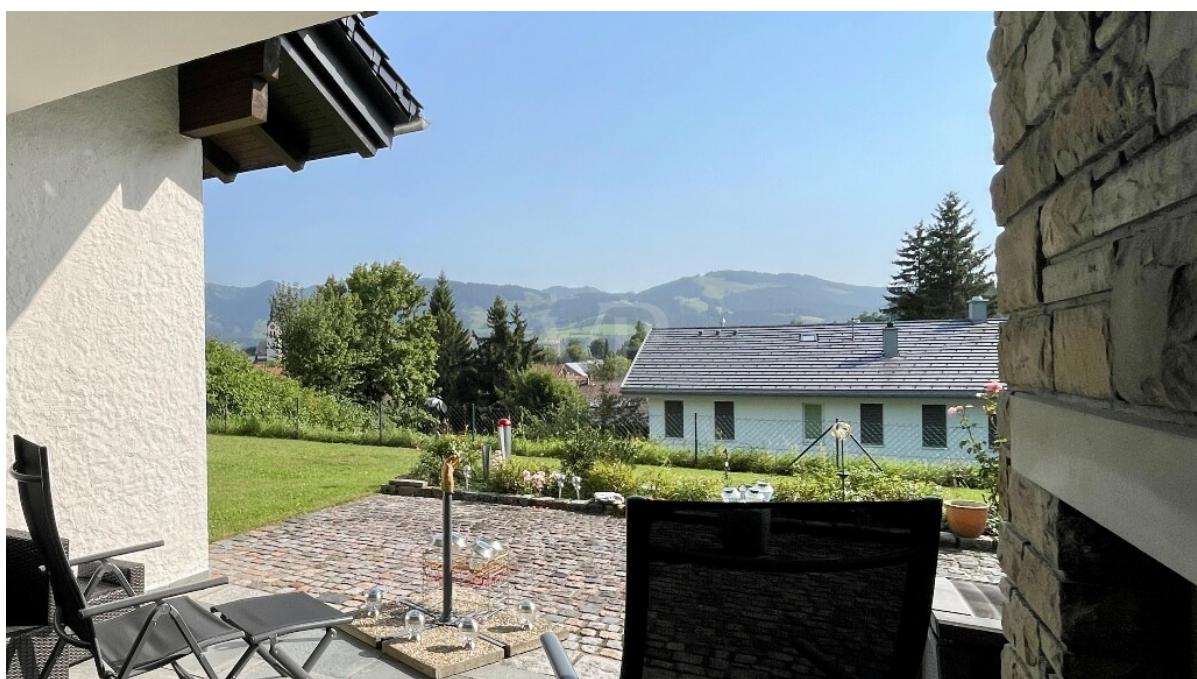
VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



**VON POLL
IMMOBILIEN**

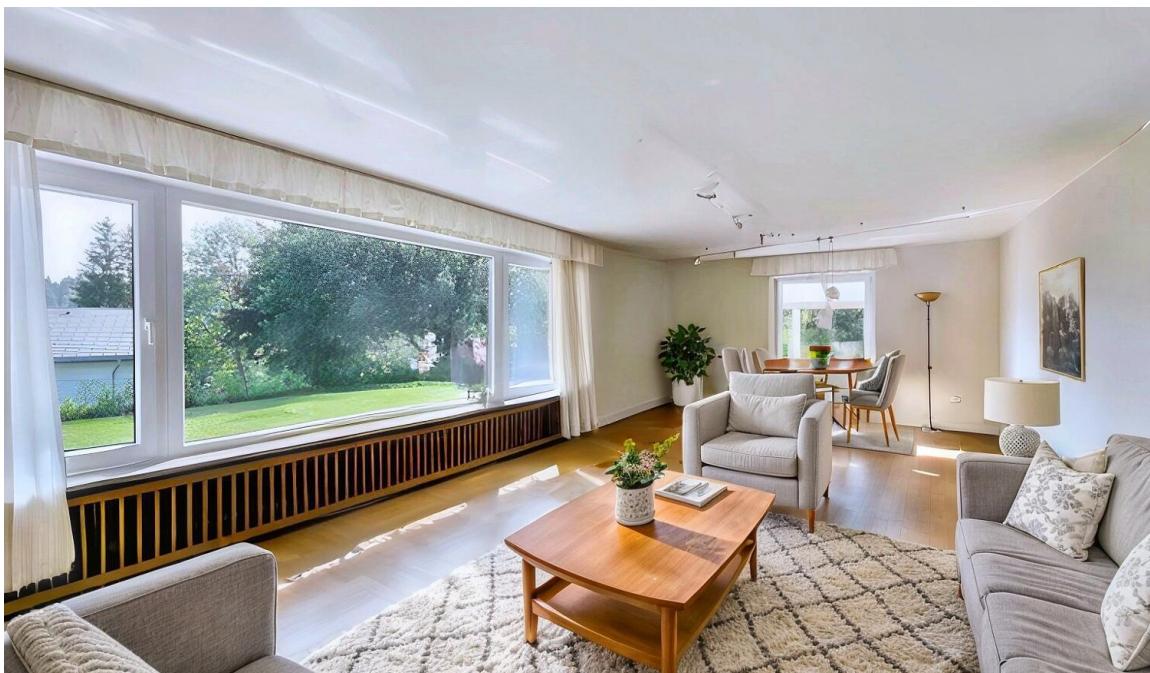
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

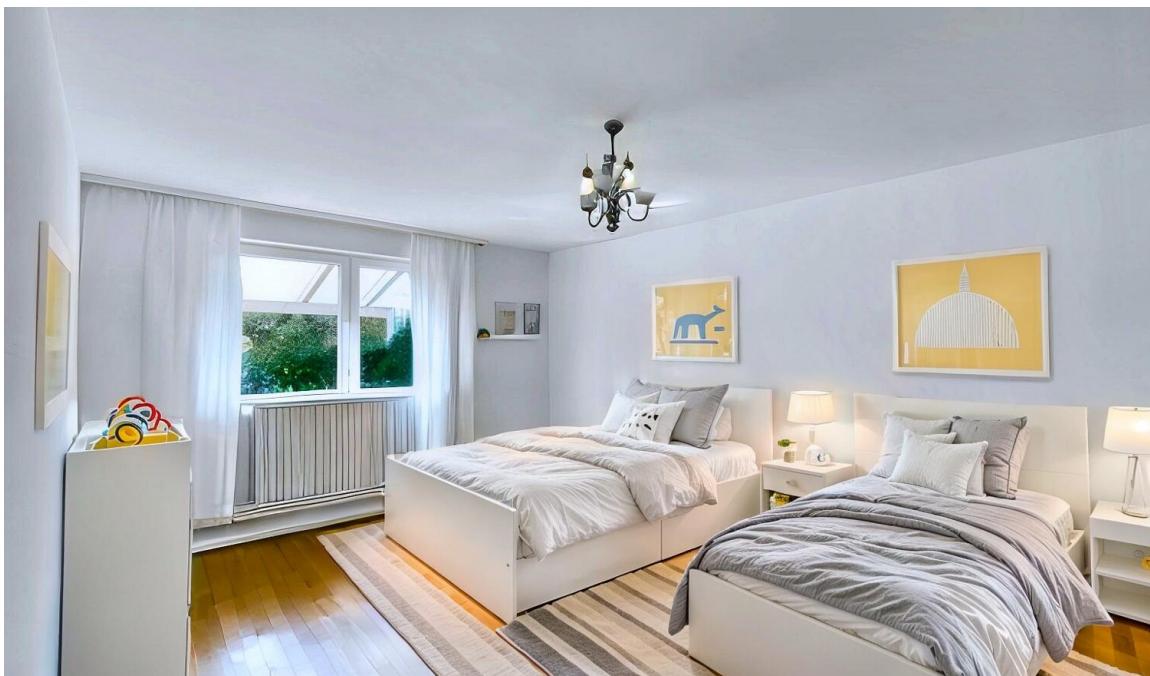
VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



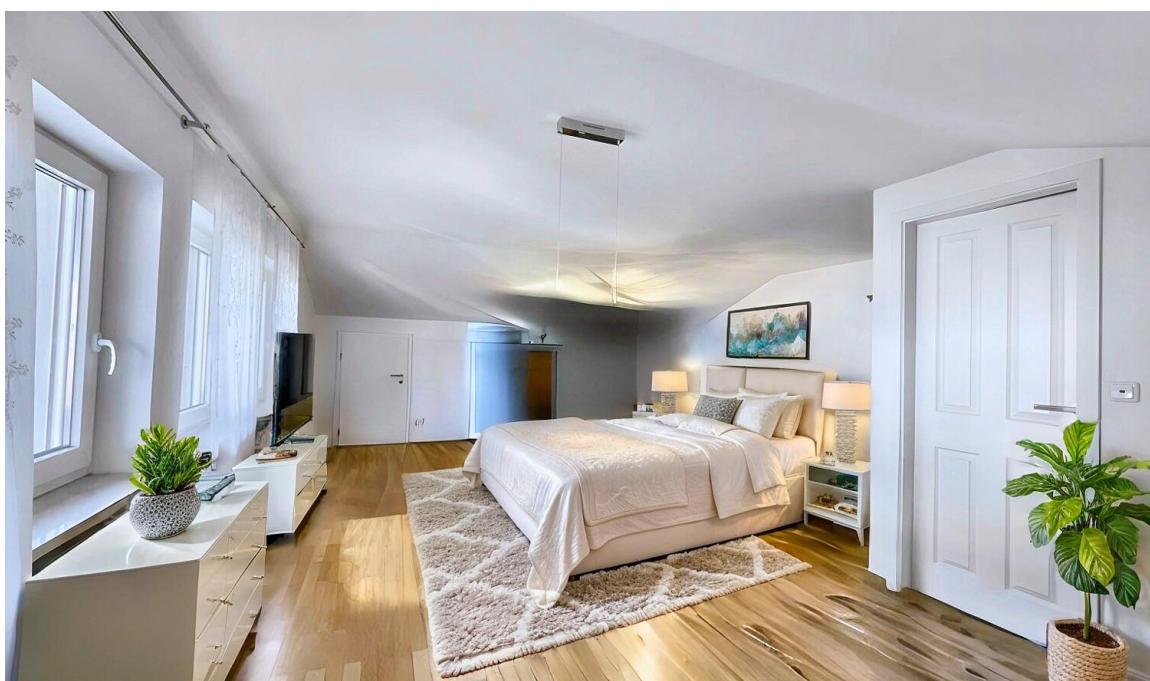
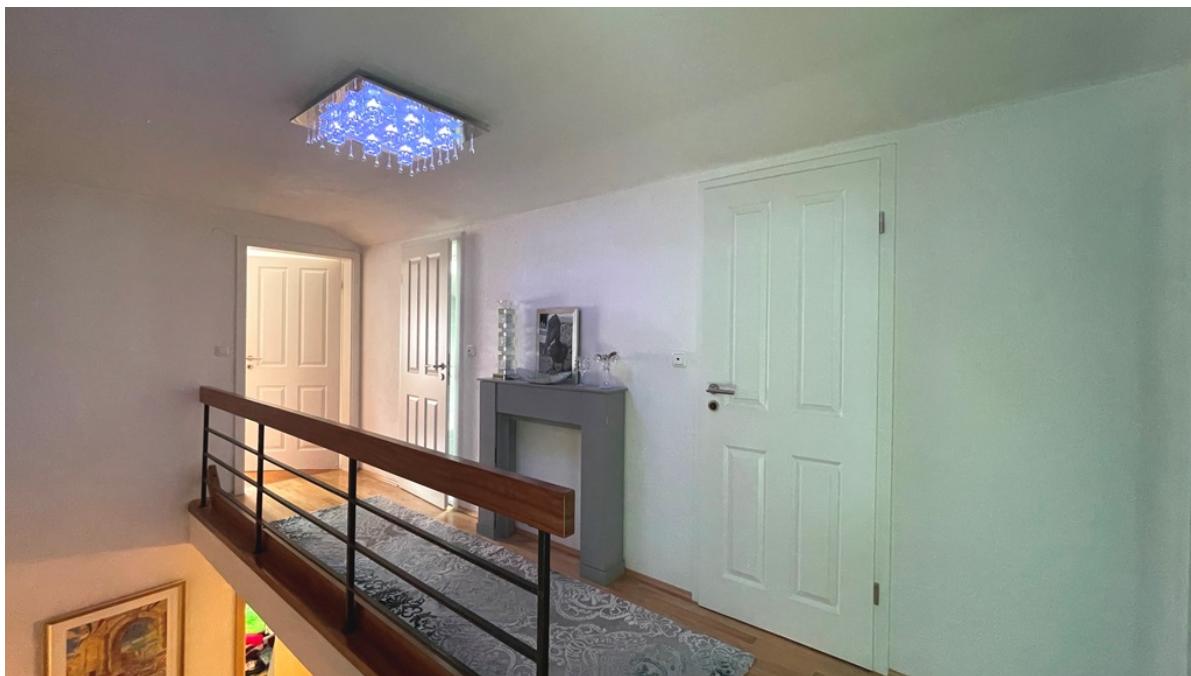
VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



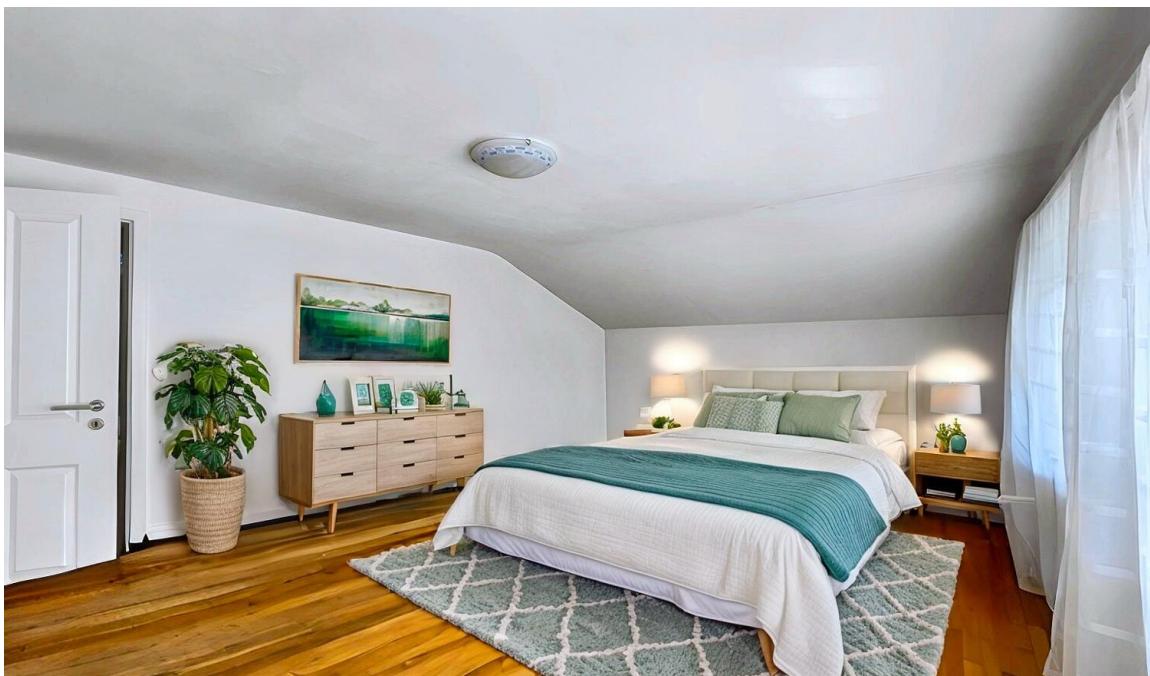
VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



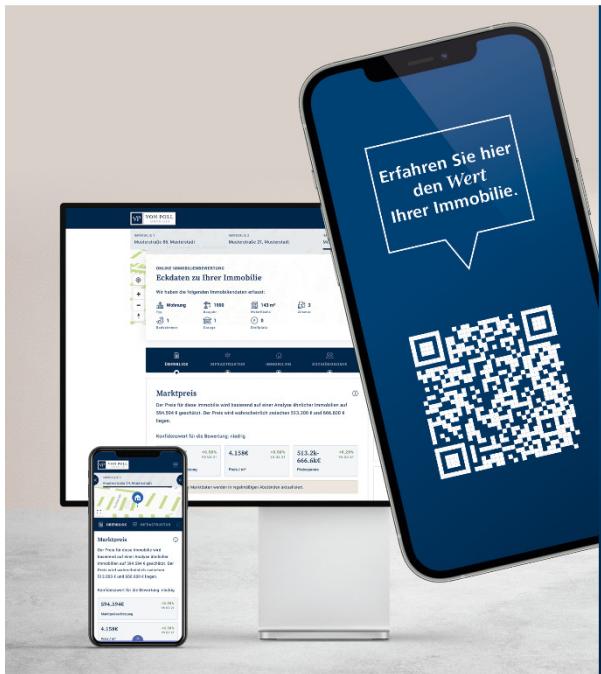
VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com

**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.



VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Az elso benyomás

Egy ingatlan, amely elso pillantásra elbuvölo – és közelebbrol megvizsgálva minden várakozást felülműl. Ez a tágas ház Oberstaufen lenyugözo központi helyén nemcsak akadálytalan panorámás kilátást kínál a teljes Nagelfluh-hegységre, hanem hatalmas jövöbeli lehetőségeket is. Már most is lenyugözoek a hatalmas ablakok, amelyek fénnnyel árasztják el a szobákat, és rétekre és csúcsokra nyíló kilátást nyújtanak. A ház szíve a tágas nappali és étkezo kandallóval, amely melegséget és kényelmet biztosít a hideg téli napokon. A földszinten, az emeleten és egy különálló apartmanban elosztott több szoba számtalan lehetőséget kínál – legyen szó akár nyaralóról, többgenerációs lakóhásról vagy tágas fo lakóhelyről. A jelentos felújítások, mint például a lakás teto- és ablakcseréje, már megtörténtek. A modern futési rendszernek és a stílusos belső felújításoknak köszönhetően ez az ingatlan igazi gyöngyszemmé alakítható: egy otthonná, amely tökéletesen ötvözi a hagyományt és a kényelmet. A helyszín egyszeruen verhetetlen: Oberstaufen központjában, gyors hozzáféréssel a túraútvonalakhoz, síközpontokhoz, golfpályákhoz és a Boden-tóhoz, ez az ingatlan egyedülállóan ötvözi a természetet és az életminoséget. A több mint 1300 m²-es telek, a nagy terasz, a világos szobák és az Allgäu-Alpok páratlan varázsa ritka lehetőséget kínál azoknak, akik tágasságra, természetre és a lehetőségekre vágnak.

VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Minden a helyszínrol

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

VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com