

Oberstaufen

## La posizione centrale incontra l'idillio alpino: la casa dei tuoi sogni su un ampio terreno

*Codice oggetto: 25062034*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 261 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.335 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## A colpo d'occhio

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Codice oggetto      | 25062034                |
| Superficie netta    | ca. 261 m²              |
| Tipologia tetto     | a due falde             |
| Vani                | 10                      |
| Camere da letto     | 4                       |
| Bagni               | 3                       |
| Anno di costruzione | 1965                    |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.390.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.09.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 191.10 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                             |

Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

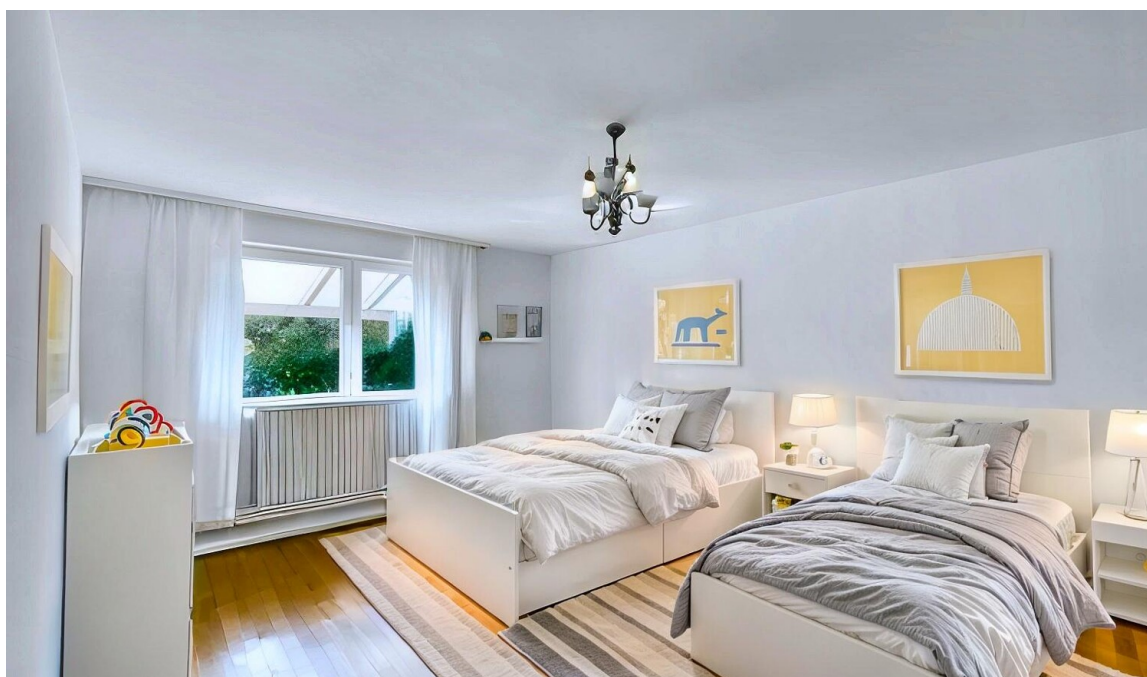
Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



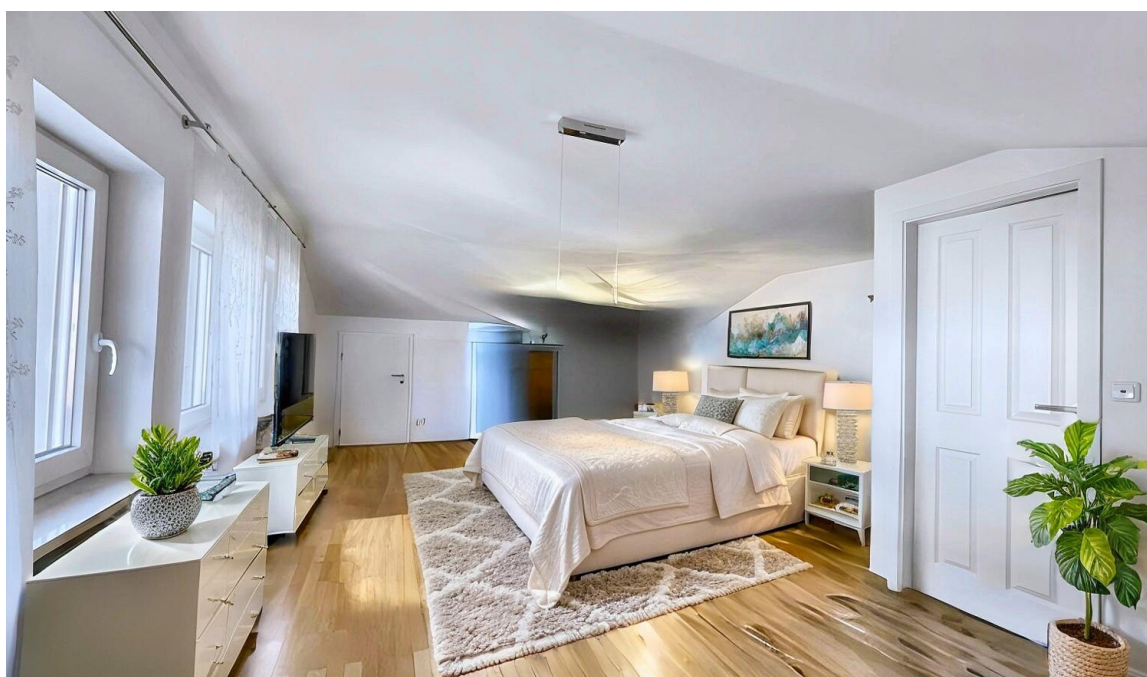
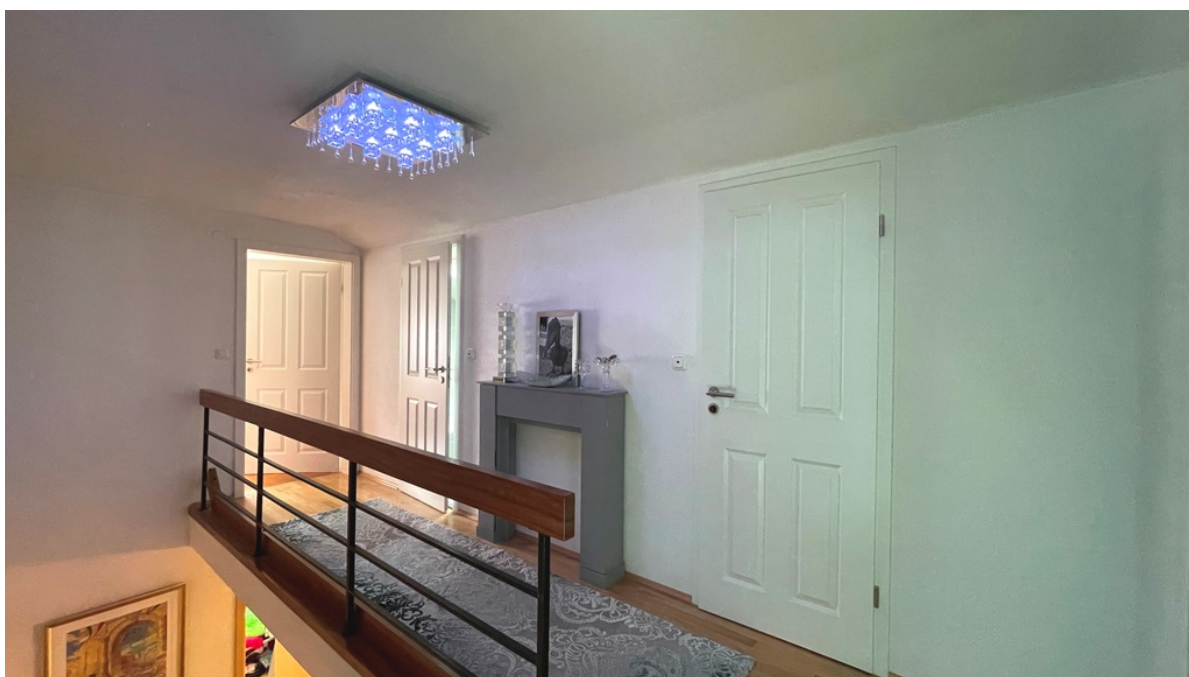
Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



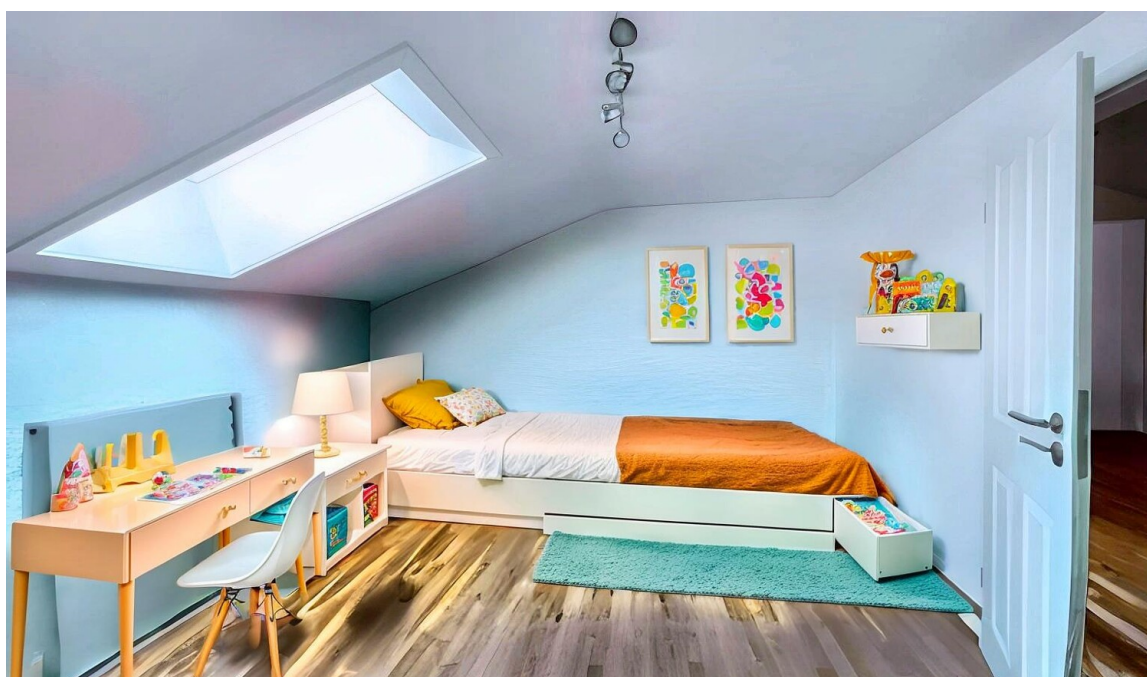
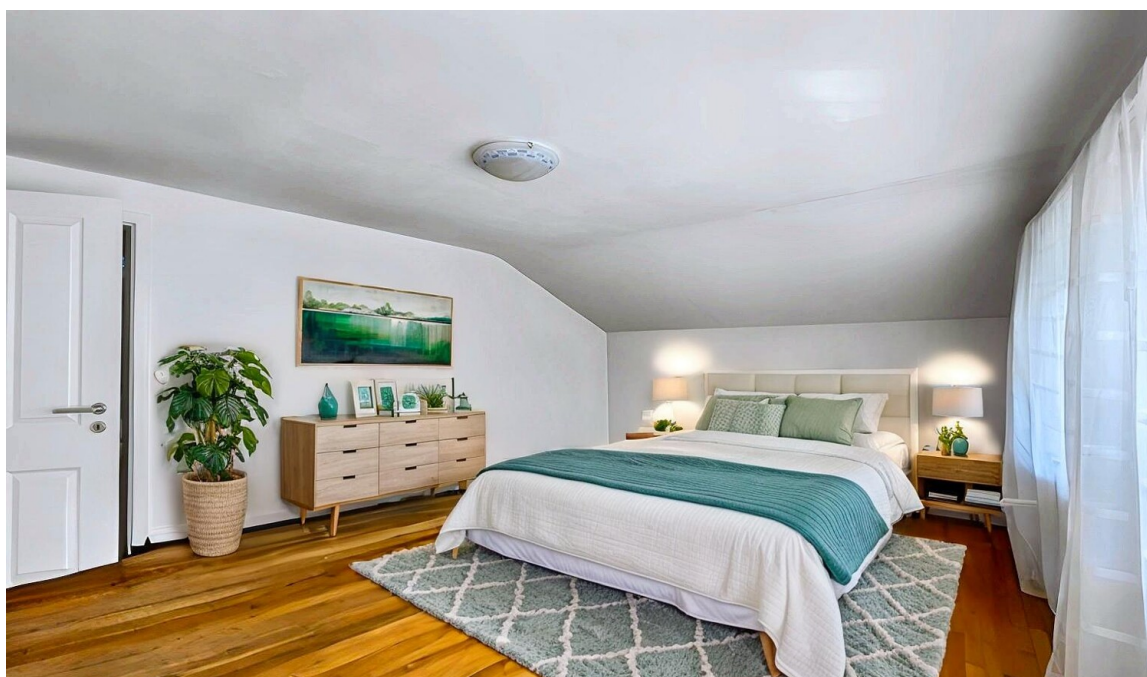
Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



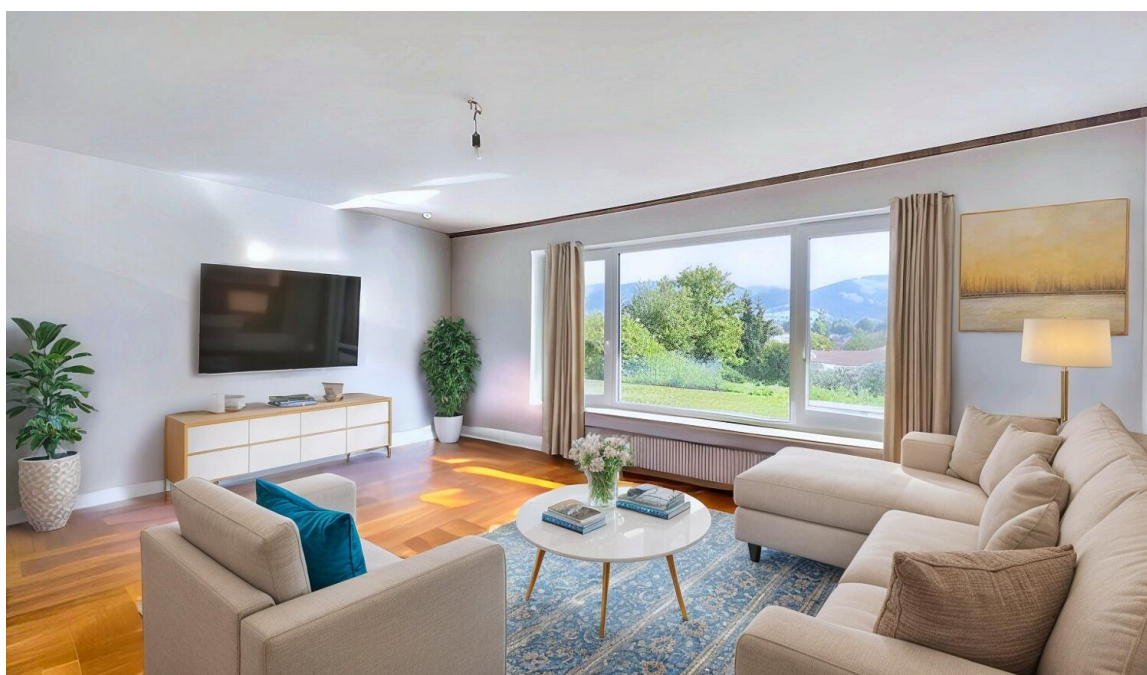
**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**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?

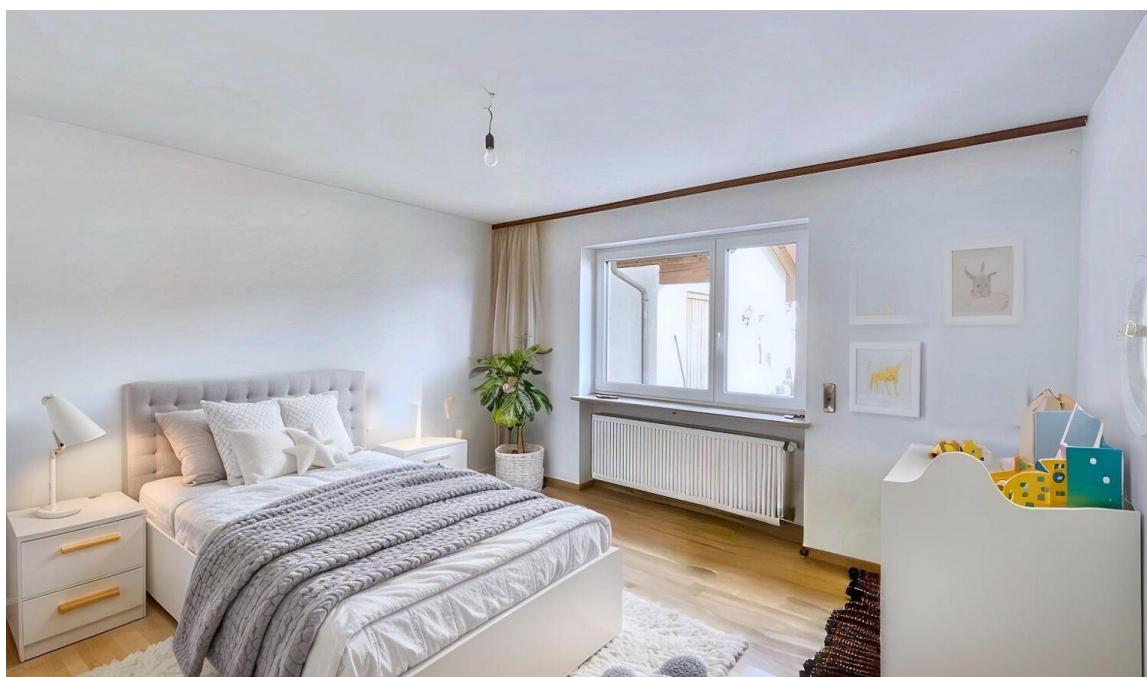
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Una prima impressione

Una proprietà che incanta a prima vista e supera ogni aspettativa a un esame più attento. Questa spaziosa casa in una splendida posizione centrale a Oberstaufen offre non solo una vista panoramica ininterrotta sull'intera catena montuosa del Nagelfluh, ma anche un enorme potenziale per il futuro. Già ora, le ampie finestre sono impressionanti, inondando gli ambienti di luce e offrendo una vista su prati e cime. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno e pranzo con camino, che offre calore e comfort nelle fredde giornate invernali. Diverse stanze, distribuite tra il piano terra, il piano superiore e un appartamento separato, offrono innumerevoli possibilità: come casa per le vacanze, residenza multigenerazionale o spaziosa residenza principale. Importanti lavori di ristrutturazione, come la sostituzione del tetto e delle finestre dell'appartamento, sono già stati completati. Con un moderno impianto di riscaldamento e un'elegante ristrutturazione degli interni, questa proprietà può essere trasformata in un vero gioiello: una casa che coniuga perfettamente tradizione e comfort. La posizione è semplicemente imbattibile: situata nel centro di Oberstaufen, con rapido accesso a sentieri escursionistici, stazioni sciistiche, campi da golf e al Lago di Costanza, questa proprietà coniuga in modo unico natura e qualità della vita. Un terreno di oltre 1.300 m<sup>2</sup>, un'ampia terrazza, ambienti luminosi e l'incomparabile fascino delle Alpi dell'Algovia rendono questa casa una rara opportunità per chi cerca spazi ampi, natura e potenziale.

Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen**

## Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25062034 - 87534 Oberstaufen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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