

Oberstaufen

RESERVIERT: Vom Gästehaus zur Traumimmobilie – gestalten Sie neu!

Codice oggetto: 26062010



PREZZO D'ACQUISTO: 945.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 299 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.754 m²

Codice oggetto: 26062010 - 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: 26062010 - 87534 Oberstaufen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26062010
Superficie netta	ca. 299 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Camere da letto	10
Bagni	10
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	945.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento	Consumo energetico	266.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.03.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

La proprietà



Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

La proprietà



Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

La proprietà



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



Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

La proprietà



Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 26062010 - 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.

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

Codice oggetto: 26062010 - 87534 Oberstaufen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26062010 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com