

Oberstaufen

## Dove risiede la storia e lo sguardo vaga in lontananza

*Codice oggetto: 25062033*



PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25062033 - 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: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25062033
Superficie netta	ca. 114 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		



Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



A smartphone is shown at an angle, displaying a blue screen with a white QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." in white. In the background, a laptop and another smartphone display the Von Poll Immobilien website, which features property listings and market data.

**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: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà





Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen


## La proprietà





Codice oggetto: 25062033 - 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: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà





Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà





Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Una prima impressione

Benvenuti in uno spazio abitativo davvero unico: in cima alla soffitta della storica scuola di Oberstaufen. Questo suggestivo edificio impreziosisce la periferia della città dalla fine del XIX secolo ed è stato accuratamente mantenuto e ristrutturato nel corso dei decenni. La sua storia è ancora palpabile oggi: entrando, si viene accolti da una scala in legno massello splendidamente conservata, i cui gradini e corrimano sono una testimonianza di artigianalità e tradizione. Allo stesso tempo, si può godere del comfort di un appartamento ricavato nel 2000 nell'ambito di una completa ristrutturazione della soffitta. L'architettura è stata progettata per far entrare molta luce e aria negli ambienti: travi a vista, numerosi abbaini e ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e invitante. La disposizione è spaziosa e accogliente, perfetta per ritirarsi nel proprio spazio o per intrattenere gli ospiti. Gli attuali proprietari hanno installato con cura nuovi pavimenti negli ultimi anni, mantenendo l'appartamento in condizioni curate e armoniose. La loggia sul lato sud è un punto di forza: quando è aperta, offre una vista libera sulle colline e sui prati circostanti; Una volta chiusa, si trasforma in un'accogliente veranda per momenti di tranquillità in qualsiasi stagione. L'ascensore, integrato con discrezione ed eleganza nella facciata, vi porta comodamente al vostro piano: una caratteristica rara e pratica in un edificio storico. Una stufa in maiolica realizzata su misura offre un calore accogliente, rendendo la zona giorno il cuore accogliente della casa. Un altro vantaggio è l'uso condiviso del giardino, che offre ampio spazio per piacevoli momenti all'aperto. Qui potrete organizzare barbecue in estate, rilassarvi al sole o semplicemente ammirare la vista sul verde. C'è anche molto spazio per i bambini, che si tratti di un castello gonfiabile, di giochi sul prato o di piccole esplorazioni naturalistiche proprio fuori dalla porta. Questo appartamento è più di una semplice casa: è un riuscito mix tra il fascino di epoche passate e i comfort del presente. Ideale per chi apprezza un'atmosfera speciale e cerca un'esperienza abitativa che vada ben oltre l'ordinario.

Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Dettagli dei servizi

### Allgemeine Angaben

- Historisches Schulhaus aus dem späten 19. Jahrhundert
- Vollständiger Dachgeschoss-Neubau im Jahr 2000
- Gepflegter Zustand, laufend instand gehalten
- Neue Bodenbeläge 2024
- Fahrstuhl bis zur Wohnungsetage
- Gartenmitbenutzung (Grillen, Relaxen, Spielmöglichkeiten)
- Historisches Treppenhaus mit Holzgeländer

### Wohnung

- Offener Wohn- und Essbereich
- Sichtbalken und viel Tageslicht
- Individuell gefertigter Kachelofen
- Helle Einbauküche (offen zum Wohnbereich)
- Südseitige Loggia/Veranda, auch als Wintergarten nutzbar
- Zahlreiche Dachgauben für eine freundliche Raumatmosphäre
- Hochwertige Holz- und Fliesenböden
- Großzügiges Schlafzimmer mit Dachschräge und Holzelementen
- Wohnfläche ca. 114m<sup>2</sup> inkl. ca. 13m<sup>2</sup> beheizte Loggia

### Besonderheiten

- Beeindruckende Verbindung aus historischem Charme und modernem Komfort
- Atemberaubender Weitblick ins Grüne
- Nur drei weitere Miteigentümer im Haus
- Harmonische Mischung aus traditionellen Bauelementen und zeitgemäßer Ausstattung
- Nahe Einkaufsmöglichkeiten



**Codice oggetto: 25062033 - 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

- Imbergbahn / Skiarena Steibis: 3 km
- Hündle & Familiengebiet Thalkirchdorf 5-10 km
- Kempten: 40 km
- Oberstdorf: 40 km
- Memmingen: 77 km
- München: 169 km
- Schloss Neuschwanstein: 76 km
- Lindau (Bodensee): 36 km

Codice oggetto: 25062033 - 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 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.

**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: 25062033 - 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)