

Oberstaufen

Zentrale Lage trifft Alpenidylle: Ihr Wohntraum auf großem Grundstück

Número da propriedade: 25062034



PREÇO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • ÁREA: ca. 261 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.335 m²

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Numa vista geral

Número da propriedade	25062034	Preço de compra	1.390.000 EUR
Área	ca. 261 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	191.10 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	08.09.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



**VON POLL
IMMOBILIEN**

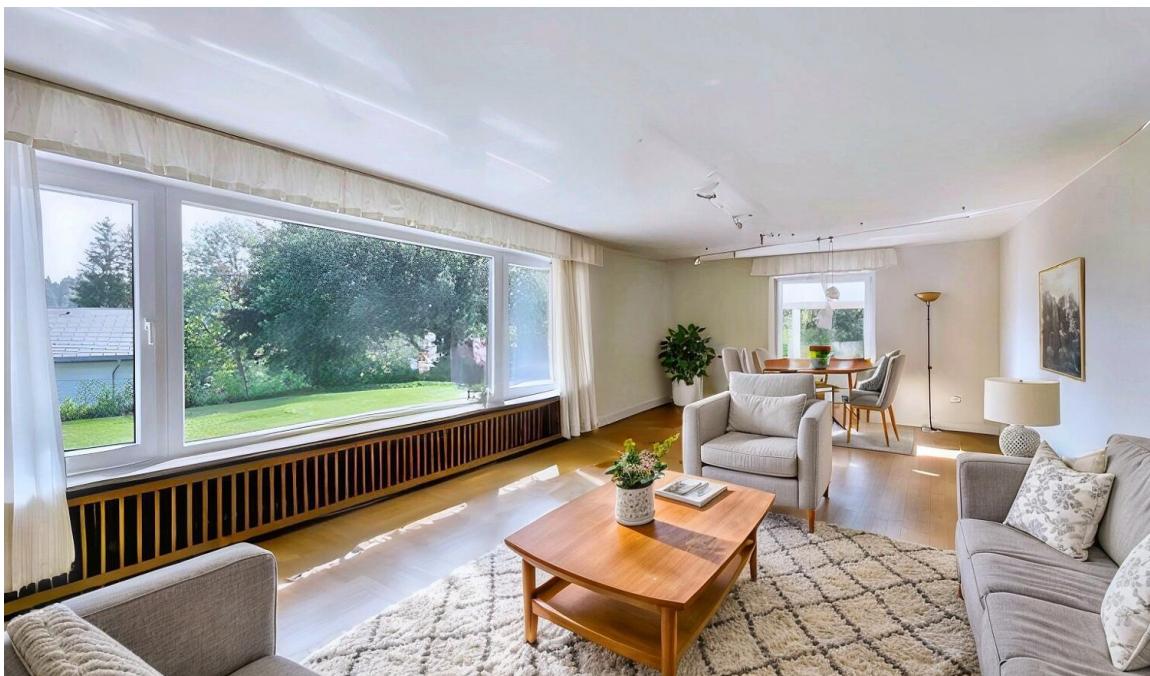
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

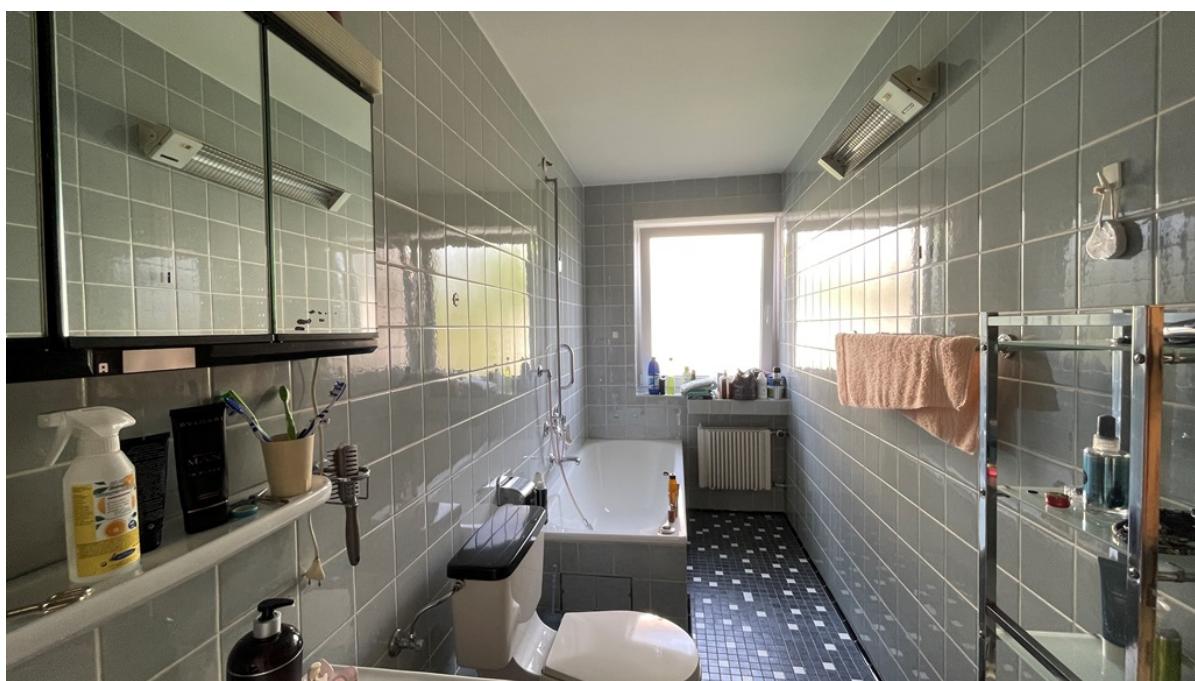
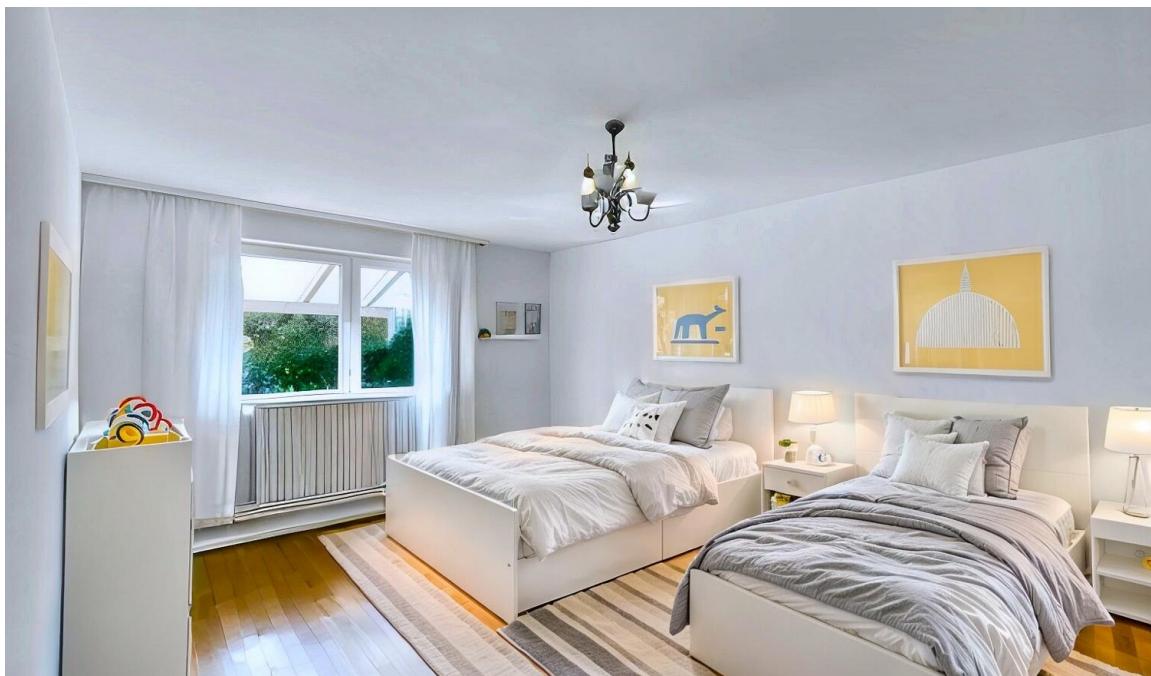
Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



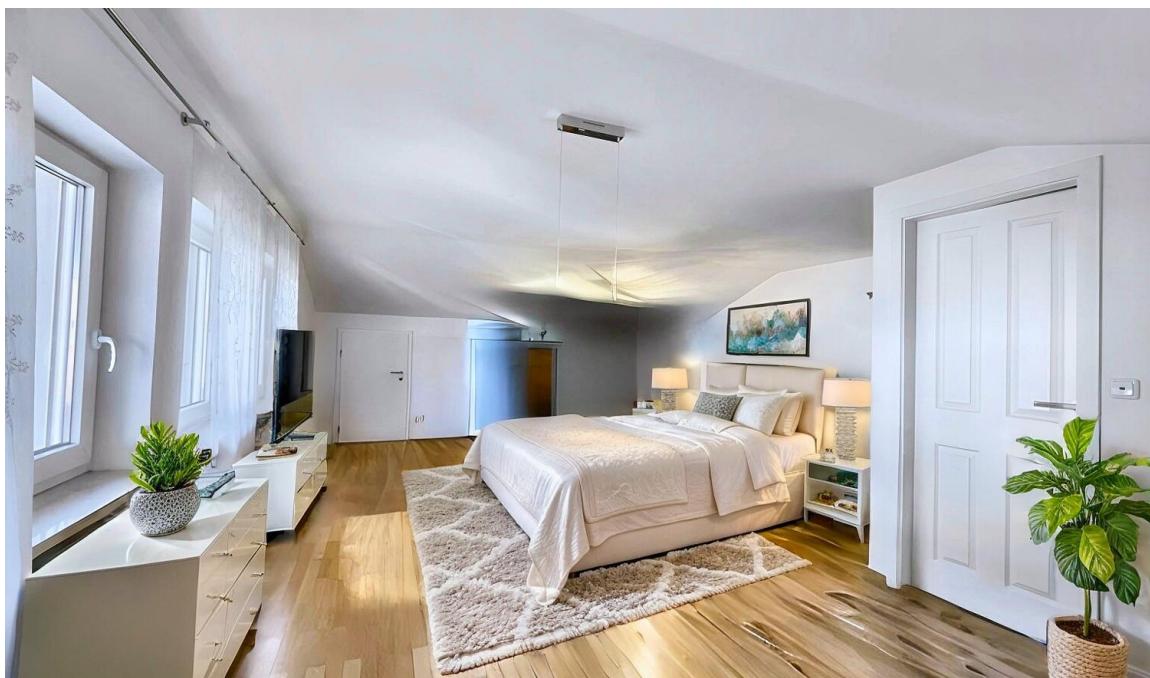
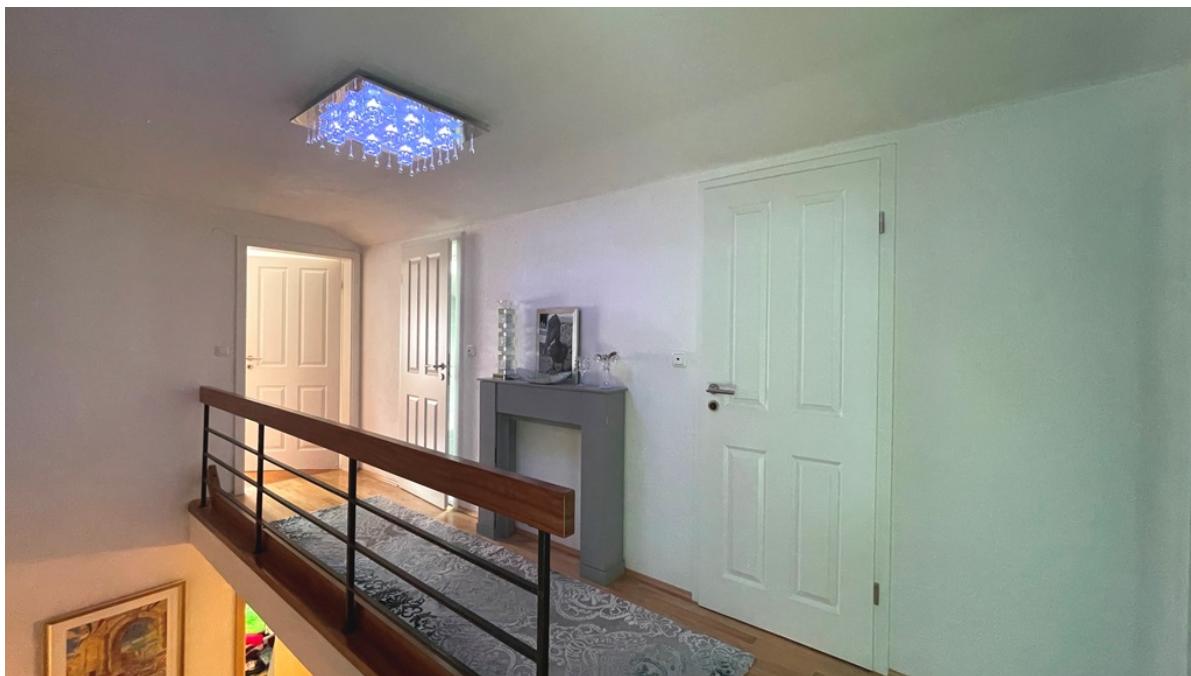
Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



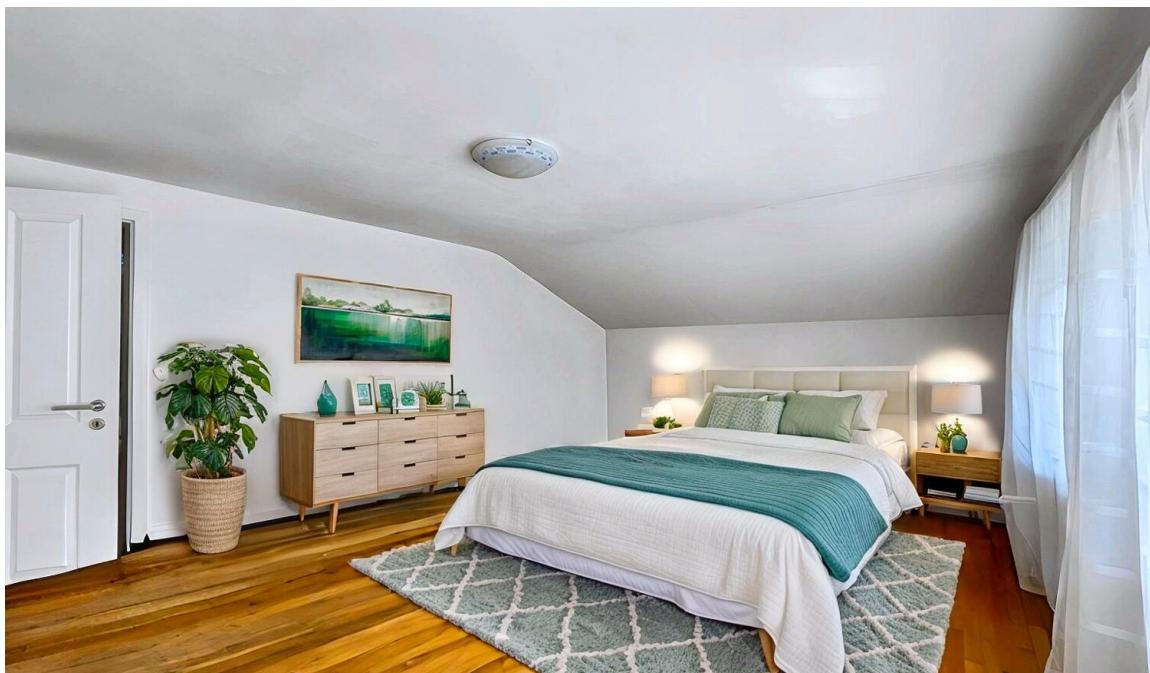
Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



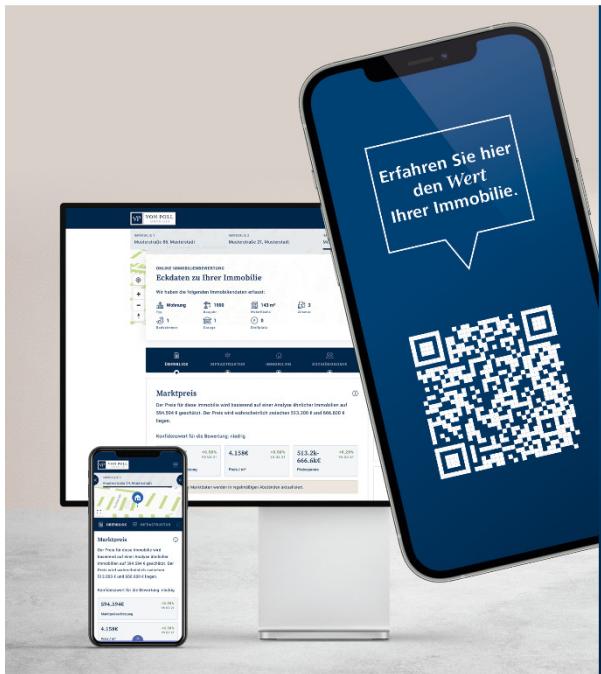
Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



**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



Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

O imóvel



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Uma primeira impressão

Eine Liegenschaft, die auf den ersten Blick verzaubert – und auf den zweiten alle Erwartungen übertrifft. Dieses großzügige Wohnhaus in traumhafter Zentrums-Lage von Oberstaufen bietet nicht nur einen unverbaubaren Panoramablick auf die gesamte Nagelfluh-Kette, sondern auch ein enormes Potenzial für die Zukunft. Schon jetzt beeindrucken die großzügigen Fensterfronten, die die Räume mit Licht fluten und den Blick auf Wiesen und Gipfel freigeben.

Das Herzstück des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der an kalten Wintertagen Wärme und Behaglichkeit schenkt. Mehrere Zimmer, verteilt auf Erdgeschoss, Dachgeschoss und eine separate Einliegerwohnung, eröffnen unzählige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Feriendorf, Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Eigenheim.

Wichtige Sanierungen, wie die Erneuerung von Dach und Fenstern, sind bereits erfolgt. Mit einer modernen Heizung und einer stilvollen Innenrenovierung lässt sich hier ein wahres Schmuckstück erschaffen: Ein Zuhause, das Tradition und Komfort perfekt vereint.

Die Lage ist schlichtweg unschlagbar: Zentral in Oberstaufen gelegen, mit schnellem Zugang zu Wanderwegen, Skigebieten, Golfplätzen und dem Bodensee, verbindet diese Immobilie Naturerlebnis und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Ein Grundstück mit über 1.300 m², eine große Terrasse, helle Räume und der unvergleichliche Charme der Allgäuer Alpen machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Großzügigkeit, Natur und Potential suchen.

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Tudo sobre a localização

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 Saunlandschaft 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

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Outras informações

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25062034 - 87534 Oberstaufen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com