

Oberstaufen

# Wo Geschichte wohnt und der Blick in die Ferne schweift

*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 m <sup>2</sup>
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

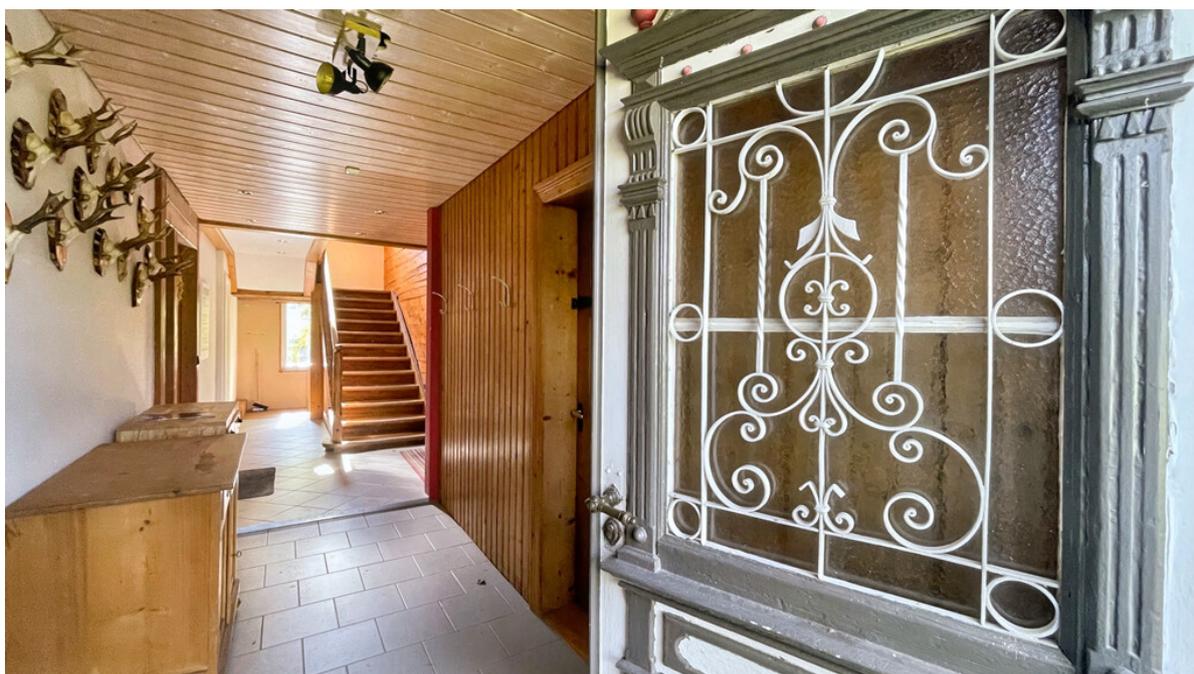
Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Dati energetici

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

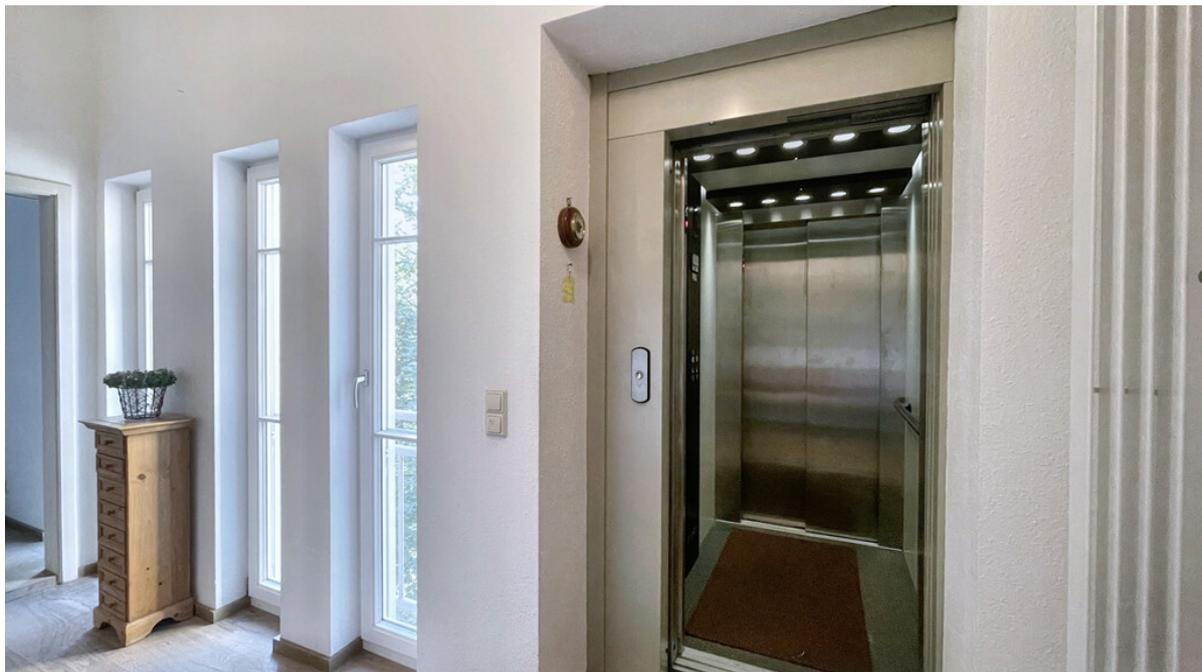
Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation software interface. The smartphone screen features a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code. The tablet and another smartphone in the background show a detailed software interface with various data points and charts.

**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: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La proprietà



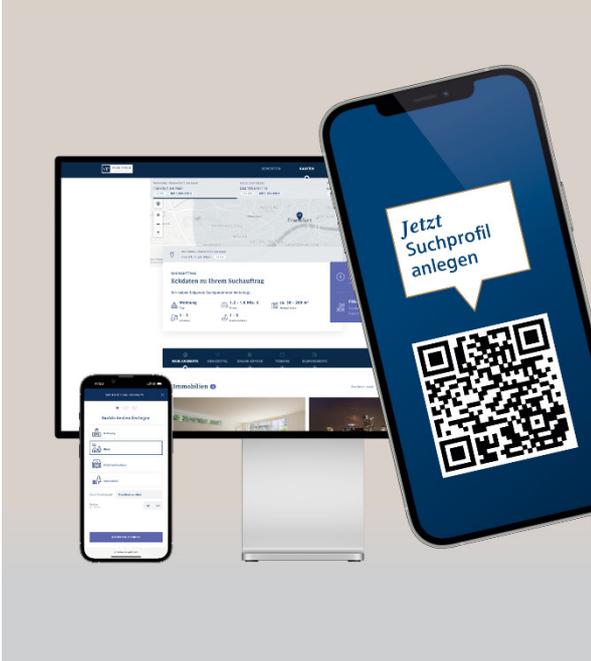
Codice oggetto: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## 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

Willkommen in einer ganz besonderen Wohnwelt – hoch oben im Dachgeschoss des historischen Schulhauses von Oberstaufen. Dieses markante Gebäude prägt seit Ende des 19. Jahrhunderts den Ortsrand und wurde im Laufe der Jahrzehnte behutsam gepflegt und saniert. Seine Geschichte spürt man noch heute: beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein wunderschön erhaltenes Treppenhaus aus massivem Holz, dessen Stufen und Geländer von Handwerk und Tradition erzählen.

Gleichzeitig genießen Sie hier den Komfort einer Wohnung, die im Jahr 2000 im Rahmen eines kompletten Dachgeschoss-Neubaus entstanden ist. Die Architektur wurde so gestaltet, dass viel Licht und Luft in die Räume strömt: offene Dachbalken, zahlreiche Gauben und große Fenster schaffen ein wohnliches und helles Ambiente. Die Raumaufteilung ist großzügig und einladend – perfekt, um sich zurückzuziehen oder Gäste zu empfangen.

Die derzeitigen Eigentümer haben in den letzten Jahren mit Bedacht neue Bodenbeläge verlegt und die Wohnung in einem gepflegten, harmonischen Zustand erhalten. Besonders hervorzuheben ist die Loggia auf der Südseite: Im offenen Zustand genießen Sie hier unverstellt den Blick in die umliegenden Hügel und Wiesen, geschlossen verwandelt sie sich in einen gemütlichen Wintergarten für ruhige Stunden in jeder Jahreszeit.

Der Fahrstuhl, der dezent und stilvoll in die Fassade integriert wurde, bringt Sie bequem bis auf Ihre Etage – ein seltenes und zugleich praktisches Detail in einem historischen Gebäude. Für gemütliche Wärme sorgt ein individuell gefertigter Kachelofen, der den Wohnbereich zu einem behaglichen Mittelpunkt macht.

Ein weiteres Plus ist die Mitbenutzung des Gartens, der Raum für viele schöne Momente im Freien bietet. Hier können Sie im Sommer gemütlich grillen, in der Sonne entspannen oder einfach den Blick ins Grüne genießen. Auch für Kinder ist Platz – ob für eine Hüpfburg, Spiele auf der Wiese oder kleine Entdeckungstouren in der Natur direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause: Sie ist ein gelungener Brückenschlag zwischen dem Charme vergangener Epochen und dem Komfort der Gegenwart. Ideal für alle, die eine besondere Atmosphäre zu schätzen wissen und ein Wohngefühl suchen, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

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 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: 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)