

Oberstauen

# Wo Geschichte wohnt und der Blick in die Ferne schweift

*Número de propiedad: 25062033*



PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## De un vistazo

Número de propiedad	25062033
Superficie habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	498.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstufen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad

A promotional graphic for real estate valuation. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Experience here the value of your property). In the background, a tablet and a smartphone show a software interface with various data points and charts. The interface includes sections for "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie" and "Marktpreis".

**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)

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## La propiedad



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)

**Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen**

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Detalles de los servicios

### Allgemeine Angaben

- Historisches Schulhaus aus dem späten 19. Jahrhundert
- Vollständiger Dachgeschoss-Neubau im Jahr 2000
- Gepflegter Zustand, laufend instand gehalten
- Neue Bodenbeläge in den letzten 10 Jahren
- 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

### 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

**Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen**

## Todo sobre la ubicación

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:

- Kempten: 40 km
- Oberstdorf: 40 km
- Memmingen: 77 km
- München: 169 km
- Schloss Neuschwanstein: 76 km
- Lindau (Bodensee): 36 km

**Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen**

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 25062033 - 87534 Oberstaufen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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