

Oberstaufen / Thalkirchdorf

Ihr Bauernhaus in attraktiver Weilerlage

Property ID: 23062032



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 187 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.450 m²

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

At a glance

Property ID	23062032	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 187 m²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Available from	According to the arrangement	Construction method	Timber frame
Rooms	8	Usable Space	ca. 0 m²
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1515		
Type of parking	2 x Other		

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	389.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.01.2026	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property





VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



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



Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

A first impression

Hier präsentieren wir Ihnen eine absolute Rarität: Ein authentisches und liebevoll gestaltetes Bauernhaus in idyllischer Weilerlage, von malerischen Wiesen umgeben. Dieses einzigartige Anwesen bietet einen großen Garten mit Sonnenterrasse und einen atemberaubenden Blick auf die Salmaser Höhe, direkt vor Ihnen. Das Bauernhaus eignet sich hervorragend für ein alternatives Leben, da es ausreichend Platz für Kleintierhaltung und den Anbau von Gemüse zur eigenen Versorgung hat. Das Bauernhaus hat Anschluß an die öffentliche Kanalisation, verfügt zudem auch über Quellwasser. Es gab in den vergangenen Jahren zahlreiche Modernisierungen. Diese umfassten neue Fensterläden, neue Dachrinnen, eine neue Zentralheizung, einen neuen Außenschirm, ein neues Doppeldach. Das Anwesen verfügt über viele Ausbaumöglichkeiten, so in der Tenne, im Heulageraum und im Dachraum. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf. Dieses Haus ist ein wahres Paradies für Kinder, die hier unbeschwert aufwachsen, im Garten spielen und die Natur erkunden können. Zudem ist die Lage ideal. Sie erreichen schnell den Alpsee und die Alpseebergwelt mit Ganzjahresrodelbahn, die Hündlebahn die Sie zu phantastischen Wanderwegen- und Radtouren bringt. Ebenfalls schnell erreicht ist die Gemeinde Oberstaufen, mit ihren zahlreichen Freizeitangeboten. Dieses Bauernhaus ist eine einzigartige Gelegenheit, die Schönheit und Ruhe des Landlebens authentisch zu erleben, während Sie dennoch in der Nähe von Annehmlichkeiten und Aktivitäten sind.

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Details of amenities

- ehem. Bauernhaus aus dem Jahr 1515
- Ortsteil steht unter Ensembleschutz
- Holzgestrickte Bauweise
- viele Teile original
- große Tenne (mit eigener Auffahrt) und ehemaliger Stall als Ausbaureserve
- Natursteinkeller unter dem gesamten Wohnhaus
- eigenes Quellwasser mit 2 weiteren Nachbarn
- Öl-Brennwertheizung seit 2017
- Kachelofen im Wohnzimmer, der über verschiedene Züge auch das Obergeschoss heizt
- Schifflesherd (auch Küchenhexe genannt) in der Küche zum Heizen und Kochen
- große Holzterrasse mit Blick nach Westen
- Sat.-Anschluss

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

All about the location

Der kleine Weiler befindet sich zwischen Oberstaufen und dem großen Alpsee und gehört zur Gemarkung Oberstaufen. Hier gibt es vorwiegend landwirtschaftlich betriebene Gehöfte. Der gesamte Ort steht unter Ensembleschutz. Der Schrothkurort Oberstaufen und auch Thalkirchdorf liegen an der europäischen Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten des Rheins und der Donau mit ca. 7.820 Einwohnern und sind schnell erreichbar. Sportlich Ambitionierte profitieren in Oberstaufen von mehreren Tennisplätzen, einer Langlaufloipe mit Flutlicht und dem bekannten Freizeitbad "Aquaria" mit seiner weitläufigen Saunalandschaft. Die Skipisten am Hochgrat, am Hündle und in Steibis sowie zahlreiche 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 ansprechende Fußgängerzone im Ortskern lädt mit zahlreichen Boutiquen und Geschäften zu einem Shoppingbummel ein. Entfernungen in die nächst größeren Städte: - Immenstadt 7 km - Kempten: 40 km - Oberstdorf: 40 km - Memmingen: 77 km - München: 169 km - Schloss Neuschwanstein: 76 km - Lindau (Bodensee): 36 km

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 389.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com