

Oberstaufen / Thalkirchdorf

NEUER PREIS: Ihr Bauernhaus in attraktiver Weilerlage

CODICE OGGETTO: 23062032



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.450 m²

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23062032
Superficie netta	ca. 187 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1515
Garage/Posto auto	2 x Altro

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa colonica
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.01.2026
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	389.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



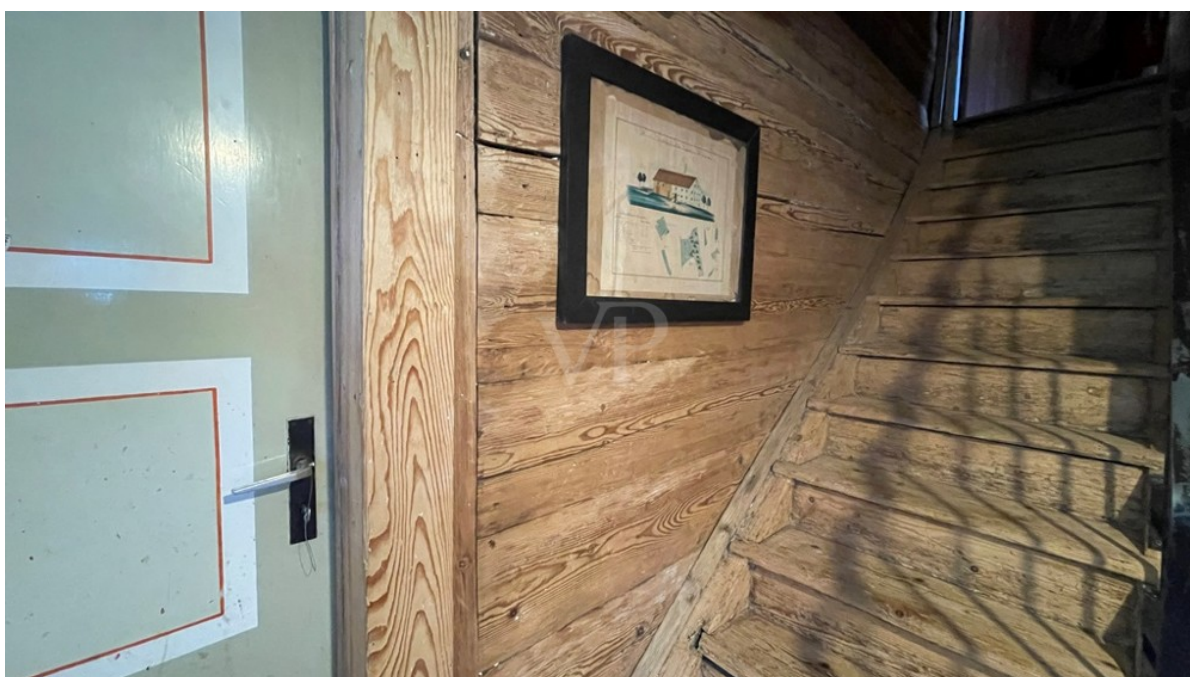
CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Tutto sulla posizione

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

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com