Oberstdorf

Mittendrin statt nur mit Bergblick - Wohnen und Vermieten in bester Lage

Objektnummer: 26062019



KAUFPREIS: 1.732.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 574 m^2

Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26062019
Wohnfläche	ca. 309 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Badezimmer	8
Baujahr	1990
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.732.000 EUR
Haustyp	Apartmenthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	88.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie

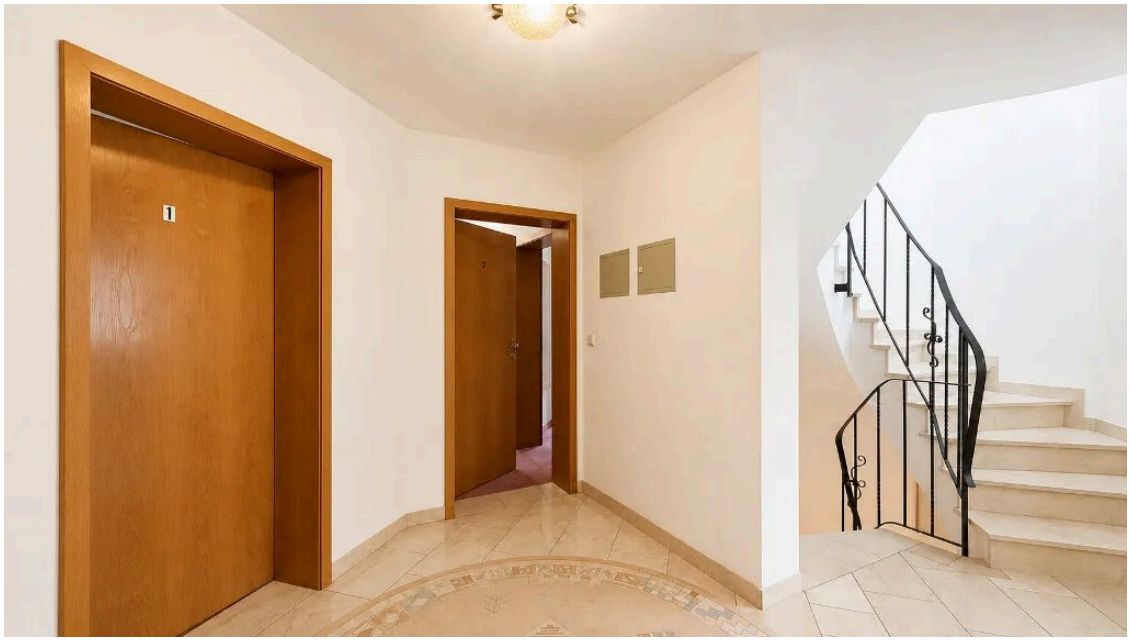




Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie

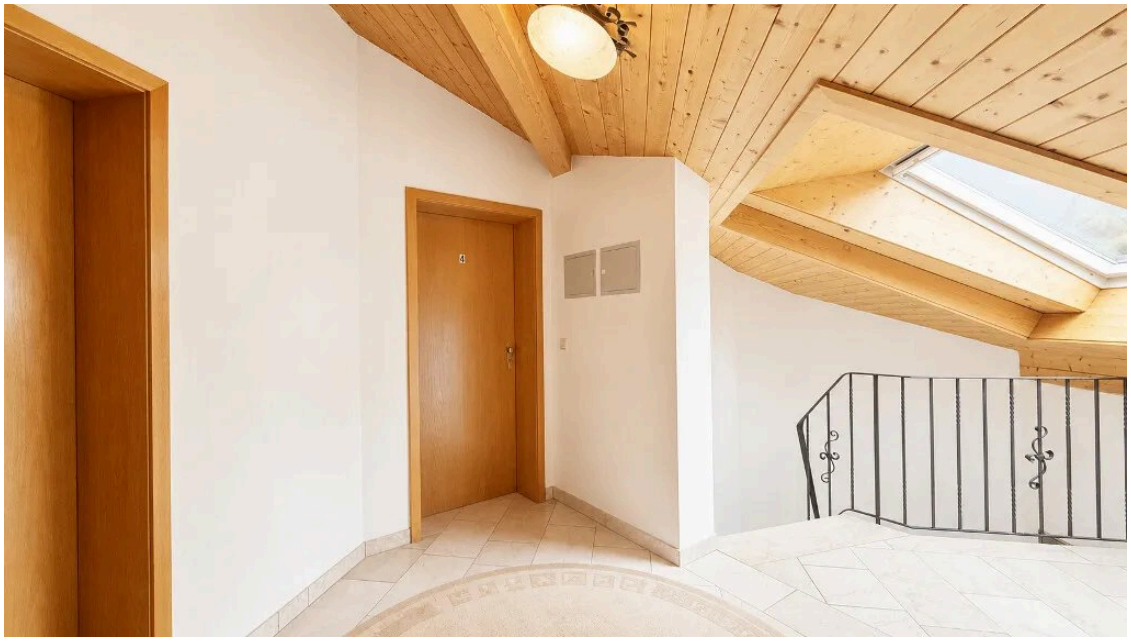




Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Ein erster Eindruck

Großzügiges Familiendomizil mit lukrativer Einnahmequelle – eine seltene Gelegenheit im Herzen von Oberstdorf.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit 6 Ferienappartements befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Oberstdorfs. Im Ortszentrum genießen Sie eine ruhige, dennoch zentrale Wohnlage mit einem herrlichen Bergpanorama.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem geräumigen Wohn- und Essbereich, der durch den gemütlichen Kamin eine besonders behagliche Atmosphäre schafft. Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und den wunderschönen Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche, drei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei komfortable Ferienappartements. Zwei der Einheiten verfügen jeweils über einen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon. Das dritte Appartement bietet ein gemütliches Schlafzimmer mit eigenem Bad.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei liebevoll gestaltete Appartements, die jeweils mit einer Kochnische, einem Badezimmer und einem Balkon ausgestattet sind. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Ferienzimmer mit Schlafzimmer und eigenem Bad.

Im Untergeschoss erwartet Sie ein besonderes Highlight: Nach einem aktiven Tag in den Bergen, auf dem Golfplatz oder einer der zahlreichen Freizeitmöglichkeiten lädt der hauseigene Saunabereich zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Besonders attraktiv ist, dass im Saunabereich bereits sämtliche Anschlüsse für die Installation eines Whirlpools vorhanden sind – ideale Voraussetzungen, um den Wellnessbereich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu erweitern. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei praktische Kellerräume sowie einen vielseitig nutzbaren, wohnlich ausgebauten Raum mit eigenem Außenzugang, Fernsehanschluss und einem Badezimmer mit Dusche und WC. Ein separater Waschkeller rundet das großzügige Raumangebot im Untergeschoss ab.

Die Immobilie ist hervorragend auf die Ferienvermietung vorbereitet. Das gesamte Inventar und die Ausstattung, die für einen erfolgreichen Betrieb von Ferienwohnungen erforderlich sind, sind bereits vorhanden. Somit kann die Vermietung nahtlos fortgeführt werden. Zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Eigentümer und Feriengäste.

Ein zusätzlicher Kaminzug bietet die Möglichkeit, auch in den oberen Wohneinheiten

nachträglich einen weiter Heizungsmöglichkeiten anzuschließen und so für noch mehr Wohnkomfort und Behaglichkeit zu sorgen.

Im Winter erreichen Sie die Bergbahnen bequem zu Fuß, ebenso die Langlaufloipen in wenigen Minuten. Das lebendige Ortszentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Boutiquen lädt ganzjährig zum Flanieren und Genießen ein. Auch Wanderwege, Radstrecken, und viele weitere Freizeitangebote wie die neue Therme befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Ausstattung und Details

Die Ferienwohnungen im Ober-/Dachgeschoss dienen derzeit der gewerblich touristischen Nutzung.
Nach Auskunft der Gemeinde Oberstdorf ist eine Umnutzung der bestehenden Ferienwohnungen zu Wohnungen für die dauerhafte Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schelmenhag“, der ein Mischgebiet ausweist. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.
Einfamilienhaus mit Terrasse und Garten
4 Ferienappartements mit Balkonen
2 Ferienappartements mit Bad
Baujahr 1990, massive Bauweise
Erdgeschoss mit ca. 104 qm
- 4 Zimmer Wohnung mit offenem Wohn-/Essbereich, Kaminofen und Zugang zur Terrasse bzw. Garten
- Abgeschlossene Küche
- Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer
Obergeschoss mit 3 Wohnbereichen:
- Appartement 1 mit ca. 32 qm
- Wohn/-Essbereich mit zusätzlicher Schlafmöglichkeit
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit WC, Dusche und Waschbecken
- Balkon
Appartement 2 mit ca. 44qm
- großer Wohn/-Essbereich mit zusätzlicher Schlafmöglichkeit
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit WC, Dusche und Waschbecken
- Balkon
Appartement 3 mit ca. 10qm als
- Wohn-/Schlafbereich
- Bad mit WC, Dusche und Waschbecken
Dachgeschoss mit 3 Wohnbereichen:
Appartement 4 mit ca. 35qm
- Wohn/-Essbereich mit zusätzlicher Schlafmöglichkeit
- Schlafzimmer
- Kochnische
- Bad mit WC, Dusche und Waschbecken

- Balkon
Appartement 3 ca. 32qm
- großer Wohn/-Essbereich mit zusätzlicher Schlafmöglichkeit
- Schlafnische
- Kochnische
- Bad mit WC, Dusche und Waschbecken
- Balkon
Appartement 6 mit ca. 20qm
- Wohn-/Schlafbereich
- Bad mit WC, Dusche und Waschbecken
Unterschoss:
- Saunabereich mit Anschlüssen für die Installation eines Whirlpools
- Wohnlich ausgebauter Raum mit ca.13 qm und eigenem Außenzugang, Fernsehanschluss und Bad
- 3 Kellerräume
- Waschkeller
- Heizungsraum
- Öllager
Differenzen ergeben sich aus
- Rundungen
- nicht den Wohnbereichen direkt zugeordneten Wohnflächen (Dielen)
Die ausgewiesene Wohnfläche umfasst auch den wohnlich ausgebauten Bereich im Untergeschoss. Sämtliche Flächenangaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer und wurden insbesondere im Hinblick auf ihre Anrechenbarkeit nach der Wohnflächenverordnung sowie ihre baurechtliche Einordnung nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird insoweit nicht übernommen.

Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Alles zum Standort

Oberstdorf ist die südlichste Gemeinde Deutschlands und weit darüber hinaus durch Funk und Fernsehen bekannt. Mit einer Ausdehnung von 230 km² gehört der Ort zu den flächenmäßig größten Gemeinden im Freistaat Bayern und hat ca. 9.700 Einwohner. Oberstdorf ist sowohl heilklimatischer Kurort als auch Kneippkurort. Mit seinen alpinen Ski- und Wandergebieten am Nebelhorn, dem Söllereck und dem Fellhorn bietet dieser attraktive Landstrich enorme Freizeitmöglichkeiten für Bergsteiger und Sportinteressierte. Auch die Breitachklamm oder der Freibergsee sind sehenswerte Ausflugsziele.

Speziell dem Wintersport kommt in Oberstdorf eine besondere Bedeutung zu. Die scheinbar unendlichen Langlaufloipen rund um das Weltcup-Stadion, die alpinen Abfahrtsmöglichkeiten sowie das Eissportzentrum sind sehr beliebt. Neben der alljährlich stattfindenden berühmten Vierschanzentournee im Skispringen gilt Oberstdorf zudem als einer der wenigen Orte weltweit, die Wettbewerbe im Skifliegen ausrichten können. Ausgetragen werden diese Wettkämpfe auf der Heini-Klopfer-Skiflugschanze.

Des Weiteren ist Oberstdorf ein bundesweiter Sportstützpunkt und verfügt daher auch über ein Sportgymnasium /-internat.

Allgemeinärzte sowie auch Kinderärzte decken die ärztliche Grundversorgung ab. Darüber hinaus befindet sich ein Krankenhaus sowie weitere spezialisierte Ärzte im Ort.

An Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf wurde ebenfalls gedacht. Eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften ergänzen das Einzelhandelsangebot im Ort.

Das Bildungsangebot erstreckt sich in Oberstdorf auf eine Kinderkrippe, einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie diverse weiterführende Schulen.

Entfernung in die nächst größeren Städte:
-Kempten: 40 km
-Memmingen: 78 km
-München: 170 km
-Schloss Neuschwanstein: 77 km
-Lindau (Bodensee): 77 km

Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26062019 - 87561 Oberstdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com