Oberstaufen

Ein Ort, den man nicht sucht. Sondern findet.

Objektnummer: 26062032



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 600 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 22000 m^2

Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

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

Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Auf einen Blick

Objektnummer	26062032
Wohnfläche	ca. 600 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Badezimmer	3
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Bauernhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	03.11.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	196.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie

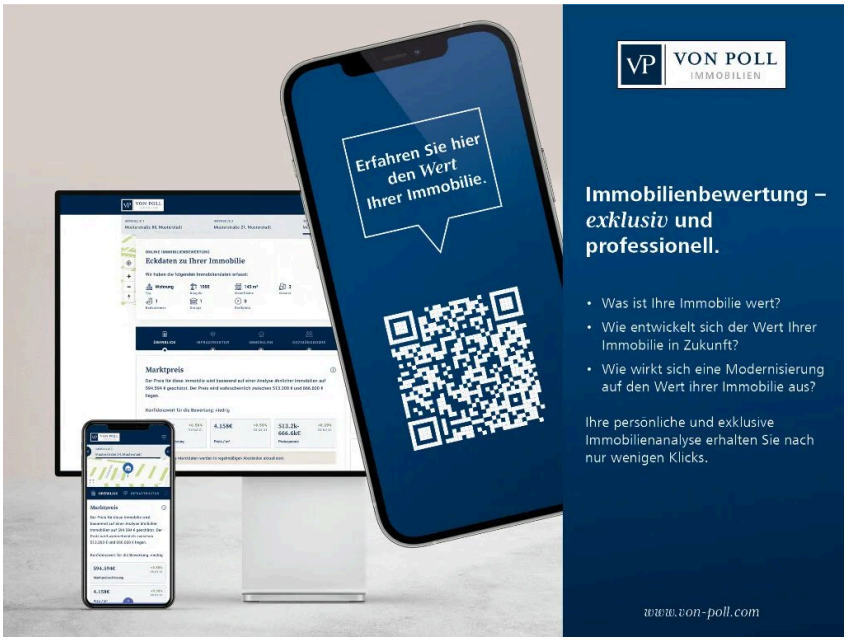




Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Die Immobilie



Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien, die lassen sich vergleichen. Nach Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung.
Und es gibt Orte wie diesen. Orte, bei denen all das plötzlich zweitrangig wird, weil man schon bei der Ankunft spürt, dass hier etwas anders ist. Die Welt scheint ein wenig weiter weg. Die Geräusche werden leiser. Der Blick geht über Wiesen, alte Bäume und in die Weite – und irgendwann stellt sich dieses seltene Gefühl ein, angekommen zu sein.

In traumhafter Alleinlage im Oberallgäu liegt dieses außergewöhnliche Anwesen eingebettet in eine über viele Jahre gewachsene Natur- und Gartenlandschaft. Ein historisches Bauernhaus, Wiesen und alte Bäume, Wasser, verwunschene Winkel und kleine Rückzugsorte bilden gemeinsam eine eigene kleine Welt. Kein Anwesen vom Reißbrett. Sondern ein Ort mit Seele.

Das ursprüngliche Bauernhaus wurde über Generationen hinweg bewahrt, verändert und weiterentwickelt. Seine Geschichte ist bis heute spürbar: in den alten Hölzern, den Dielen und Balken und in der Gliederung der Räume. Statt Vergangenes zu verdrängen, wurde der besondere Charakter des Hauses bewahrt und behutsam in die Gegenwart geführt. So entstand ein Zuhause von außergewöhnlicher Individualität – geprägt von Kreativität, Persönlichkeit und einem feinen Gespür für Atmosphäre.

Großzügige Wohnbereiche öffnen sich zur Natur, Rückzugsräume wechseln sich mit Orten der Begegnung ab. Das Atelier unter dem Dach erzählt von einem Leben mit Kunst und Inspiration, die ehemalige Tenne eröffnet beeindruckende Freiräume für Gedanken und Ideen.

Manche Räume sind bereits vollendet. Andere warten darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Genau darin liegt der besondere Reiz dieses Anwesens: Es schreibt nichts vor, sondern eröffnet Freiraum – für Veränderung, Kreativität und ganz persönliche Visionen. Ob als außergewöhnliches Zuhause, inspirierender Ort für Retreats, Seminare oder besondere Veranstaltungen– diese Immobilie bietet den idealen Rahmen, um Ideen Wirklichkeit werden zu lassen und unvergessliche Momente zu schaffen.

Doch so besonders das Haus ist – der eigentliche Luxus beginnt vor seiner Tür. Rundherum breitet sich eine Landschaft aus, die über viele Jahre mit großer Sensibilität gestaltet wurde und dennoch nie ihre Natürlichkeit verloren hat. Wiesen gehen in Gartenbereiche über, alte Bäume spenden Schatten, Wege führen zu verborgenen Plätzen.

Ein Schwimmteich liegt wie selbstverständlich in dieser Landschaft. Wasserflächen

spiegeln Himmel und Bäume. Es gibt Terrassen für lange Sommerabende, stille Plätze für den ersten Kaffee am Morgen und Rückzugsorte, an denen man für eine Weile vergessen kann, dass außerhalb dieser kleinen Welt noch eine andere existiert.
Eine kleine Holzhütte zwischen den Bäumen wirkt beinahe wie ein geheimer Rückzugsort. Kunstobjekte tauchen unvermittelt in der Landschaft auf. Nutzgarten, Obstbäume, Beerensträucher und Weinreben erzählen von einem Leben mit den Jahreszeiten. Frühling bedeutet hier Aufbruch. Sommer lange Tage im Freien. Herbst den Duft von Erde, Holz und reifen Früchten. Und Winter jene besondere Stille, die man nur dort erlebt, wo nachts kaum ein Licht den Himmel stört.

Und die vielleicht schon lange von einem Ort träumen, an dem sie eines Tages sagen können:
Hier möchte ich bleiben.
Solche Orte kann man nicht reproduzieren. Und vielleicht begegnet einem ein solcher Ort tatsächlich nur einmal im Leben.

Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Ausstattung und Details

Natürlich lässt sich auch dieses Anwesen in Zahlen beschreiben – mit Wohnflächen, Räumen, Nebengebäuden und technischen Daten. Doch Zahlen allein werden diesem besonderen Ort nicht gerecht. Denn hier steht weit mehr als ein Bauernhaus mit Grundstück zum Verkauf. Es ist die seltene Gelegenheit, sich einen Lebensraum voller Freiheit, Individualität und Möglichkeiten zu schaffen. Ein Refugium für Menschen, die das Gewachsene schätzen, Charakter über Perfektion stellen und Natur nicht nur erleben, sondern leben möchten.
Das Bauernhaus begeistert mit seinem unverwechselbaren Charme aus Dielen, Fachwerk, Licht und Großzügigkeit.
Erdgeschoss
Offener Wohn- und Essbereich mit Vorratsraum und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
Küche mit gemauertem, holzbefeuertem Herd – ein außergewöhnliches Liebhaberstück mit traditionellem Charakter
Behagliches Kaminzimmer mit Terrassenzugang
Stilvoller Wohnbereich mit Bibliothek und angrenzender Loggia
Obergeschoss
Drei vielseitig nutzbare Zimmer als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume
Großzügiges Atelier mit eigener Terrasse für kreatives Arbeiten oder Hobbys
Ankleidezimmer mit direkter Anbindung an den Schlafbereich
Geschmackvoll gestaltetes Bad sowie separates WC
Dachgeschoss (mit natürlichem Lehmputz)
Großes Zimmer mit Loggia und Bad – ideal für Gäste
Helle Wohnatmosphäre durch Dachgauben und Dachfenster
Erweiterbares Atelier sowie zusätzliche Stauraumflächen
Untergeschoss mit eigener Terrasse
Vielseitige Nutzräume für Hobby, Hauswirtschaft oder Lagerung u.a. zwei Naturkeller, ideal für Wein oder Lebensmittel
Gerade und gewendelte Treppen verbinden die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander. Gleichzeitig ermöglicht die durchdachte Aufteilung bei Bedarf eine weitgehend unabhängige Nutzung einzelner Hausteile.
Für das derzeit als Garage und Werkstatt genutzte Nebengebäude liegt laut Eigentümer bereits eine positive Bauvoranfrage für den Ausbau zu einer Wohneinheit vor. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Entwicklungspotenzial.
Die Immobilie verfügt über eine autarke Wasserversorgung durch zwei hauseigene Quellen und ist zusätzlich an das öffentliche Wassernetz angeschlossen – eine komfortable Kombination aus Unabhängigkeit und Versorgungssicherheit.
Auch das weitläufige Grundstück bietet außergewöhnliche Möglichkeiten: Platz für Familien, Künstler, Kreative und Individualisten, für Tiere, Gärten, Werkstätten oder Ateliers. Ein Ort, an dem Kinder die Natur direkt vor der Haustür entdecken und Ideen

den Raum finden, den sie andernorts oft vermissen.
Vor allem aber schenkt dieses Anwesen etwas, das selten geworden ist: Zeit. Zeit für einen Morgen im Garten, für lange Abende mit Familie und Freunden, für Kreativität, Erholung oder einfach dafür, den Moment zu genießen.
Dank der großzügigen Raumaufteilung eignet sich diese besondere Immobilie zudem hervorragend als Zuhause für zwei Familien, die hier ihren ganz persönlichen Lebenstraum verwirklichen möchten.

Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in idyllischer Lage in einer der reizvollsten Wohnlagen des Oberallgäus.
Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt das Zentrum des beliebten Kur- und Ferienortes Oberstaufen. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Cafés, Ärzte, Apotheken sowie ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot. Die bekannte Oberstaufener Fußgängerzone lädt zum Bummeln und Verweilen ein und unterstreicht die hohe Lebensqualität der Region.

Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen in der unmittelbaren Umgebung voll auf ihre Kosten. Die berühmten Buchenegger Wasserfälle, der Naturpark Nagelfluhkette sowie zahlreiche Wander- und Radwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Im Winter sorgen die Skigebiete Hündle, Imberg und das Skigebiet Steibis für abwechslungsreiche Möglichkeiten. Auch Langlaufloipen und Winterwanderwege sind schnell erreichbar.

Der beliebte Große Alpsee ist in nur etwa 15 Minuten erreichbar. Ob Baden, Segeln, Stand-up-Paddling oder entspannte Spaziergänge entlang des Ufers – der Alpsee bietet das ganze Jahr über vielfältige Erholungsmöglichkeiten.
Die Alpsee Bergwelt mit dem beliebten Alpsee Coaster, Deutschlands längster Ganzjahres-Rodelbahn, ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus erwarten Besucher ein Hochseilgarten, ein Abenteuerspielplatz sowie Freizeitangebote für die ganze Familie.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Freizeitaktivitäten hervorragend. Über die nahegelegenen Bundesstraßen erreichen Sie die Städte Immenstadt, Kempten, Lindau und den Bodenseeraum in kurzer Zeit. Der Bahnhof Oberstaufen bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Lindau, Immenstadt und Kempten mit Anschluss an das überregionale Bahnnetz. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch Busverbindungen in die umliegenden Orte.

Oberstaufen Zentrum: ca. 3 km
Immenstadt i. Allgäu: ca. 16 km
Isny im Allgäu: ca. 24 km
Bundesstraße B 308: ca. 2 km

Objektnummer: 26062032 - 87534 Oberstaufen

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: 26062032 - 87534 Oberstaufen

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