

Ofterschwang

# 3-Etagen-Alpenblick in attraktiver Ferienregion

Objektnummer: 24062043



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 542 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

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

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24062043               | Kaufpreis                  | 849.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 193 m <sup>2</sup> | Haus                       | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                      | Modernisierung / Sanierung | 2011  |
| Schlafzimmer | 3                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 3                      | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |
| Baujahr      | 1985                   |                            |   |

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 81.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1985                       |

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

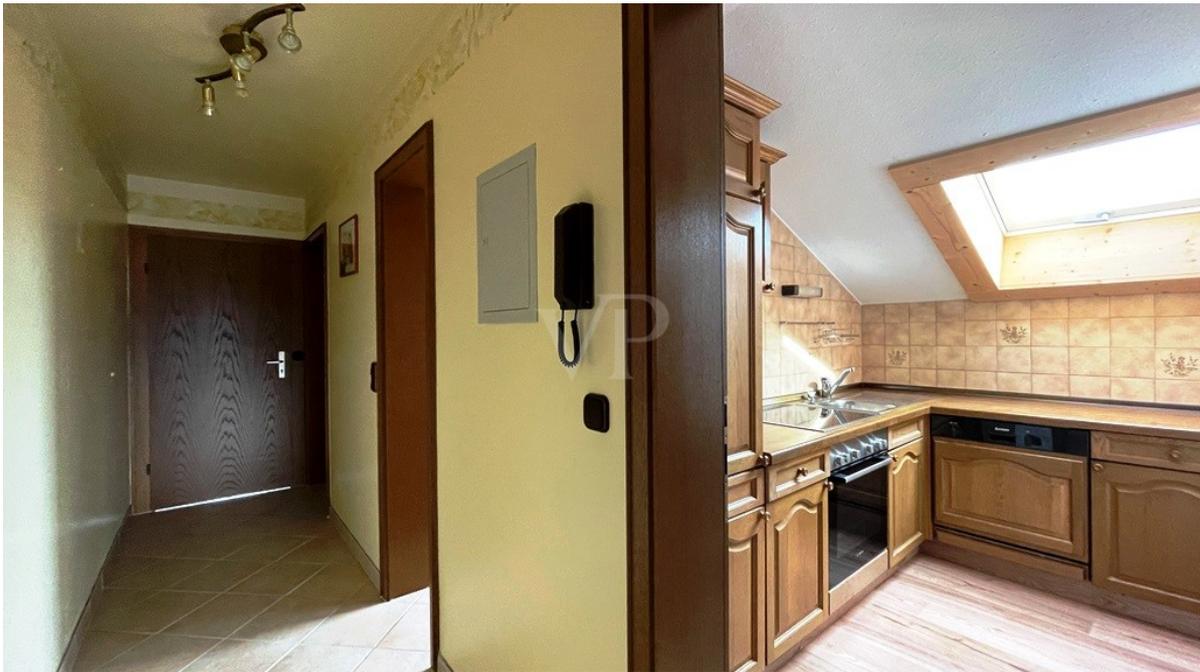
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Die Immobilie



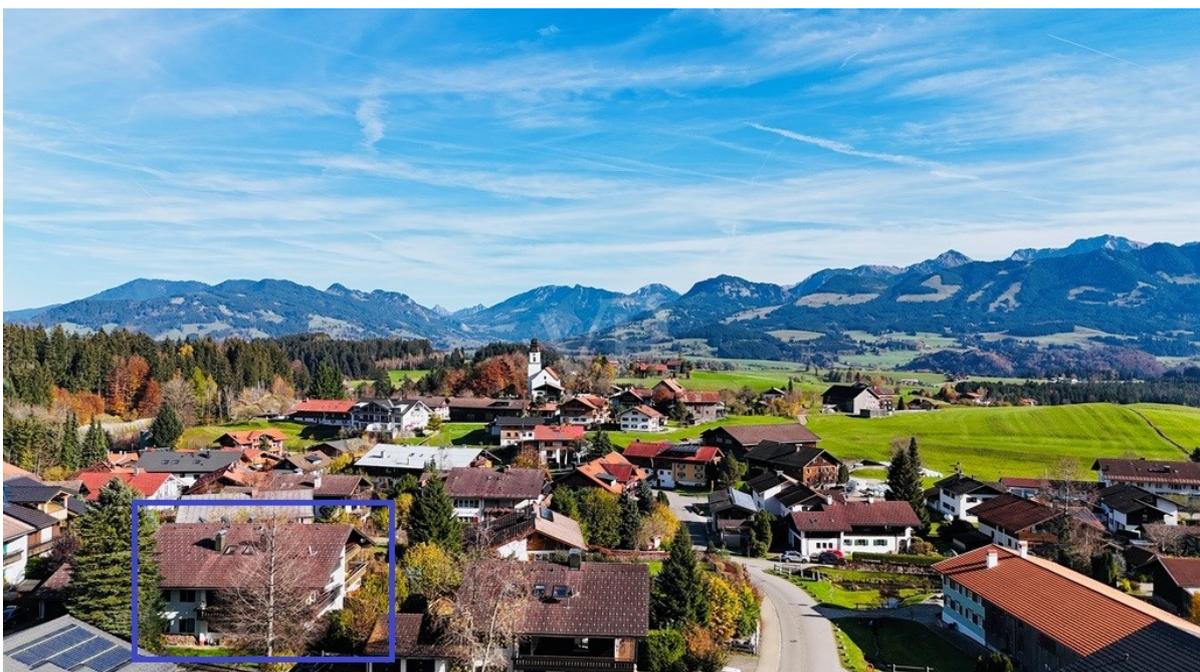
Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Ein erster Eindruck

Dieses als Doppelhaushälfte errichtete 3-Parteien-Haus bietet sowohl Raum für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die in eine frei verfügbare, nicht vermietete, attraktive Immobilie investieren möchten. Freie Gestaltungsmöglichkeit und Nutzung als Ferienimmobilie oder Vermietung im Erstwohnsitz sind denkbar. Durchdachte Grundrisse und eine optimale Raumaufteilung machen jede Einheit besonders wohnlich und bieten genügend Privatsphäre. Aufgrund der Erneuerung des Heizkessels, des Brenners und dem Verbau einer Solaranlage erreicht das Haus, gemessen am Baujahr, im Energieausweis einen recht akzeptablen Energiewert, hier dokumentiert mit Energieeffizienzklasse "C". Die Betriebssicherheit ist bis 2044 sichergestellt. Das Grundstück ist eingewachsen und von außen nicht einsehbar. Es schafft eine hohe Privatsphäre. Direkt am Fuße des Ofterschwanger Horns gelegen, eröffnet sich Ihnen ein herrliches Panorama, das zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die Umgebung bietet unzählige Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Biken und im Winter Skifahren – der Skilift ist fußläufig erreichbar und schafft Zugang zum Skigebiet der Region. Die zentrale Ortslage in Ofterschwang vereint Ruhe und Erholung mit den Vorteilen eines lebendigen Ortslebens. Geschäfte des täglichen Bedarfs, der Bäcker, Restaurants und der Marktplatz sind gut erreichbar und runden dieses einzigartige Angebot ab. Ein Haus, das durch seine Lage, Ausstattung und Vielseitigkeit begeistert und dabei sofort frei verfügbar ist – ideal für alle, die das Allgäu von seiner besten Seite genießen möchten. Konnten wir Ihr Interesse wecken ? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte mit 3 Wohnungen
  - je Etage eine Wohnung
  - gesamt drei Etagen
  - Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenanteil
  - Obergeschoss mit umlaufenden Balkon
  - Dachgeschoss mit Balkon
  - Garage mit Skikeller / Abstellraum und Außenstellplatz
- getätigte Renovierungen:
- 2006 Rollläden erneuert
  - 2011 Heizkessel, Brenner, Solaranlage neu
  - 2022 zwei Dachfenster in der Dachgeschoss-Wohnung getauscht
  - 2022 neuer Herd in der Dachgeschoss-Wohnung verbaut
  - 2024 neue Frischwasserstation eingebaut

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Alles zum Standort

Im Höhenzug der Hörnerkette und eingebettet in sanften Hügeln, ausgedehnten Wiesen und Wäldern, liegt Ofterschwang mit seinen Ortsteilen, die oft nur aus wenigen Häusern bestehen, aber doch einzigartig und besonders sind. Egal, ob sie in die Nachbargemeinden spazieren wollen oder ob es Sie lieber zünftig zu einer Hüttenwanderung von Gipfel zu Gipfel treibt: Hier kommt einfach jeder auf seine Kosten! Wer zudem ein Freund gelebter Traditionen ist, wird an diesem Flecken Erde über alle Jahreszeiten hinweg reichhaltig bedient: Erfreuen Sie sich am Funkenfeuer, dem Viehscheid oder einfach nur an Tracht und Dialekt. Die Golfplätze Sonnenalp und Oberallgäu liegen, genauso wie das Skigebiet in Ofterschwang, wenige Fahrminuten entfernt. Entfernung in die nächst größeren Städte: - Oberstdorf: 13 km - Kempten: 33 km - Memmingen: 70 km - München: 160 km - Schloss Neuschwanstein: 70km

Objektnummer: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 81.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24062043 - 87527 Ofterschwang

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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