

Oberstdorf

# Traumhafte Aussichtslage nahe Oberstdorf

CODE DU BIEN: 22062033a



SURFACE HABITABLE: ca. 268 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 981 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22062033a
Surface habitable	ca. 268 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2010
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 33 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	86.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2030	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet		

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété



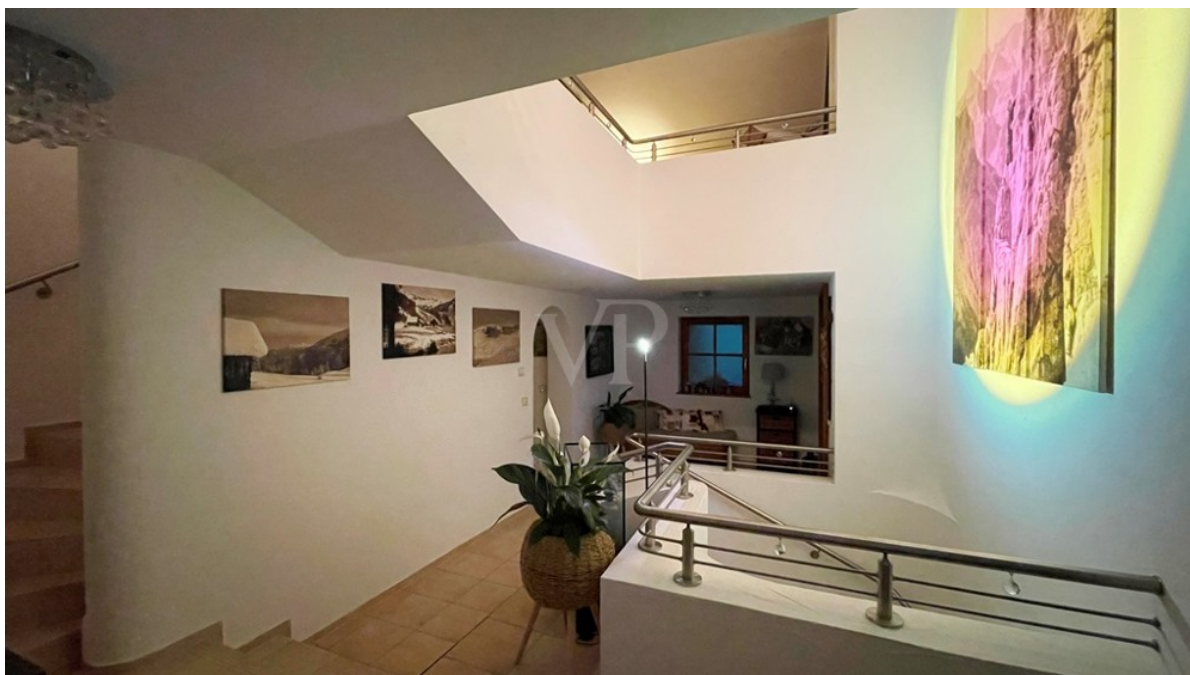
CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété

A promotional graphic for real estate valuation. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet displays a real estate analysis report with various data points and charts. The overall design is clean and professional, with a dark blue background on the right side.

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

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## La propriété



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## Une première impression

Landestypisch, hochwertig, lichtdurchflutet: So präsentiert sich dieses neuwertige Einfamilienhaus mit Einliegerbereich in absolut ruhiger Lage von Riezlern im Kleinwalsertal. Das stilsichere und durchdachte Raumkonzept, das sich ebenfalls im offenen Treppenaufgang und dem eleganten Entree widerspiegelt, unterstreicht die besondere Architektur. Das Zentrum dieses Anwesens ist zweifelsohne der sonnenverwöhnte Wohn- und Essbereich mit anschließender Terrasse im Erdgeschoss. Ein Schwedenofen unterstreicht das wohnliche Gefühl in diesem Raum. Im Erdgeschoss ist durch die perfekt geplante Raumaufteilung das Wohnen auf einer Ebene möglich. Das Obergeschoss überzeugt in den 3 geräumigen Zimmern mit seinem freien Dachstuhl und eröffnet Ihnen damit ein wunderbar offenes Raumgefühl. Eine zusätzliche Küche sowie ein vollständiges Badezimmer lassen einen Teil dieser Etage als Einliegerbereich nutzbar werden. Eine gemütlich Leseecke auf der Galerie verspricht entspannte Stunden. Massive Hölzer, eine landestypische Behaglichkeit – diese Liegenschaft spricht alle Sinne an. Mit der hier angebotenen Immobilie haben Sie alles, was ein massiv gebautes, sehr hochwertiges Haus ausmacht. Eine schöner Balkon, eine sonnige Terrasse sowie ein sagenhafter Blick laden zum Verweilen im Freien ein. Das Anwesen ist teilunterkellert und verfügt über eine Garage sowie drei Außenstellplätze. Das Anwesen in Riezlern ist nur als Hauptwohnsitz bewohnbar. Legale Nutzung von Hauptwohnsitzen BELLEVUE Nr. 4/23, Ausgabe Juli/August 2023 Österreich Marktreport Seite 128 „(...) Für diejenigen, die keinen der heiß begehrten Zweitwohnsitze ergattern, gibt es dennoch Möglichkeiten, ein als Hauptwohnsitz gewidmetes Objekt legal zu nutzen. Man darf es als reines Anlageobjekt leer stehen lassen, muss dann allerdings in Tirol, Salzburg und der Steiermark eine Leerstandsabgabe bezahlen. In Tirol liegt der Höchstsatz für mehr als 250 Quadratmeter große Gebäude bei 215 Euro pro Monat, in Gemeinden mit knappem Wohnraum kann der Betrag auf 430 Euro steigen. Bei Leerstand sind den Eigentümern Aufenthalte von mehreren Tagen bis Wochen erlaubt, um nach dem Rechten zu sehen. Außerdem darf die Immobilie dauerhaft vermietet oder einem Familienmitglied überlassen werden, welches sie als Hauptwohnsitz nutzt. Natürlich darf das Familienmitglied dann von den Eigentümern zu Urlaubszwecken besucht werden. Auch ein nicht ganzjähriger Ausbildungswohnsitz ist möglich. Manche greifen zu dem Kniff, einen Firmensitz anzumelden. Wenn die Immobilie als Arbeitswohnsitz genutzt wird, muss sie der Eigentümer nicht ganzjährig bewohnen. Immer noch berühmt-berüchtigt ist das so genannte „Uschi-Glas-Urteil“: Weil die deutsche Schauspielerin angab, in ihrem nicht dauerhaft bewohnten Kitzbüheler Haus Drehbücher zu lesen, wurde es ihr als Arbeitswohnsitz genehmigt. (...)“

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## Détails des commodités

- neuwertiges Einfamilienhaus mit Einliegerbereich
- Baujahr 2011
- attraktive Aussichtslage im Kleinwalsertal
- ca. 981 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- teilweise unterkellert
- Pellet-Zentralheizung
- Solaranlage
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Schwedenofen im Erdgeschoss
- Isolierte Holz-Sprossenfenster
- hochwertige Bodenbeläge: Cotto-Fliesen, sibirische Lärche
- 2 Einbauküchen
- gemütliche Leseecke
- SAT-Anlage
- 1 Garage und 3 Außenstellplätze



**CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf**

## Tout sur l'emplacement

Riezlern ist der größte Ort im Kleinwalsertal und befindet sich 70 Kilometer südöstlich von Bregenz, 23 Kilometer südlich von Immenstadt und 9 Kilometer südwestlich von Oberstdorf mitten in den Allgäuer Alpen. Das Kleinwalsertal gehört zu Vorarlberg und ist per Straße nur über Deutschland zu erreichen. Als Hauptmerkmal des Ortes ragt der Kirchturm der Pfarrkirche Maria Opferung empor. Das Casino Kleinwalsertal (die kleinste Spielbank Österreichs), das Freischwimmbad und die Kanzelwandbahn befinden sich ebenfalls in Riezlern. Ein Sozialzentrum, das Schulzentrum sowie der Wertstoffhof sind wichtige Einrichtungen für die Einwohner des Ortes.

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 86.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. 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.

CODE DU BIEN: 22062033a - 87561 Oberstdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)