

Oberstaufen / Thalkirchdorf

# Ihr Bauernhaus in attraktiver Weilerlage

????????? ??????????: 23062032



???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 187 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ?????? ????: 1.450 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23062032	????? ???????	690.000 EUR
????????????	ca. 187 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8	????? ???????????????	2017
?????????????? ??? ????????????	4	?????????? ????????????????	????????? ??????????
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1515	??????	
?????? ??????????????	2 x ?????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23062032 - 87534 Oberstaußen / Thalkirchdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	389.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	11.01.2026	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

??????? ???????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ????????



??????? ???????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ????????



???????? ??????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



??????? ???????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ????????



??????? ???????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ????????



**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)

???????? ?????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ????????



??????? ????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ????????



???????? ??????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Peer Hessemer

WIR BILDEN AUS 2024  
BELLEVUE  
Biele Dingsdorf  
Aprils 2024  
Allgäu  
MARKEN  
PARTNER  
Karlberos Compliance  
Best Places  
Customer Conference  
2023  
CITY  
MANAGEMENT  
KEMPTEN  
Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.  
Capital  
AUSZEHEN  
TOP  
MAKLER  
2024  
VP  
TOP  
MAKLER  
2024

**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)

??????? ???????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

??? ?????? ???????????

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.

??????? ????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

???????????????? ???? ??????????

- 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
- Stellplätze in der Tenne
- 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 Küchensex genannt) in der Küche zum Heizen und Kochen
- große Holzterrasse mit Blick nach Westen
- Sat.-Anschluss

??????? ???????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

??? ??? ??? ????????????

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



??????? ?????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 389.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 23062032 - 87534 Oberstaufen / Thalkirchdorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)