

Hochwertige Dachgeschosswohnung in toller Aussichtslage- als Ferienwohnung geeignet!



Objekt 26-73

Salzstraße 31, 87534 Oberstaufen

Kaufpreis 291.000,00 €

zzgl 3,57 % Provision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer

ImmoNr	26-73
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 49 m ²
Nutzfläche	ca. 4 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 30.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
PV-Anlage	Ja
Küche	Einbauküche
Baujahr	2024
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	12,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.09.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A+
Verfügbar ab (Text)	Sofort
Haustiere	Ja
Kaufpreis	291.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % Provision inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer



Die Wohnung befindet sich in Wiedemannsdorf, einem ruhigen und charmanten Ortsteil des Marktes Oberstaufen im Allgäu. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und der typischen Voralpenlandschaft, die Oberstaufen zu einer der gefragtesten Wohn- und Ferienregionen im südlichen Bayern macht.

Wiedemannsdorf bietet eine angenehme Mischung aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie Ärzte und weitere Infrastruktur befinden sich im nahegelegenen Ortskern von Oberstaufen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Immenstadt, Lindau und Kempten.

Die Region zeichnet sich durch ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot aus. Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die Allgäuer Bergwelt liegt direkt vor der Haustür. Auch Golfplätze, Langlaufloipen, Skigebiete und zahlreiche Wellnessangebote sind schnell erreichbar und machen die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Feriengäste besonders attraktiv.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Hausansicht



Luftaufnahme



Rückansicht



Wohnzimmer

Diese moderne und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in Oberstaufen-Wiedemannsdorf und bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder zur Ferienvermietung.

Die genehmigte Zweitwohnsitznutzung eröffnet Ihnen dabei zusätzliche Flexibilität und macht die Immobilie auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Auf ca. 48 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten und funktionalen Grundrissgestaltung. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich ist hell und freundlich und verfügt über einen direkten Zugang zum sonnigen Balkon, welcher den Wohnraum angenehm erweitert. Die Dachflächenfenster sind elektrisch zu öffnen. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und bietet Platz für einen größeren Einbauschränk. Ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche sorgen für hohen Wohnkomfort – sowohl im Alltag als auch bei einer Nutzung als Ferienwohnung.

Die Ausstattung ist hochwertig und zeitgemäß. Echtholz-Parkettböden, elektrisch bedienbare Rollläden und eine harmonische Materialauswahl schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Gebäude umfasst lediglich 11 Wohneinheiten und wurde 2025 fertiggestellt. Es präsentiert sich gepflegt und hochwertig umgesetzt. Ein Personenaufzug verbindet alle Etagen und ermöglicht einen bequemen Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung. Ergänzend stehen Keller-, Fahrrad- sowie Wasch- und Trockenräume zur Verfügung.

Auch energetisch ist die Immobilie modern und zukunftsorientiert ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, was zu niedrigen Nebenkosten und einer guten Planbarkeit der laufenden Ausgaben beiträgt.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!



Küche



Wohnzimmer



Flur



Eingangsbereich



Schlafzimmer



Bad



Gäste-WC



Balkon



Balkon



Balkon



Aussicht Balkon



Aussicht Dachfenster

Impressionen



Eingangsbereich



Treppenhaus



Treppenhaus



Kellerabteil



TG- Stellplatz

Ausstattung & Sonstiges

Die Immobilie verfügt über ein umfassendes Ausstattungspaket, folglich ein paar Details:

- Neuwertiger Zustand
- Genehmigte Zweitwohnungswidmung
- Modernste Anlagentechnik
- Fußbodenheizung
- Aufzug
- Balkon mit Südwest- Ausrichtung
- Echtholzparkettböden in Eiche
- Gepflegtes und modernes Treppenhaus
- Hochwertige Fliesen- und Sanitärausstattung
- Kellerabteil
- Wasch- und Trockenraum
- Einbauküche samt Elektrogeräten

Die Wohnung ist sofort verfügbar. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 30.000 € erworben werden, die Küche kostet 6.000.-€ als Ablösebetrag.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf eine moderne Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage legen. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Rücksprache möglich- ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Dachgeschoss



Ihr Ansprechpartner

Tobias Kirchmann

Am Gutshof 1
88161 Lindenberg

Telefon: +491637732069
Mobil: +491637732069

Email: mail@kirchmann-immobilien.de
Web: www.kirchmann-immobilien.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.