

Großzügige Maisonettewohnung in toller Aussichtslage- als Ferienwohnung geeignet!



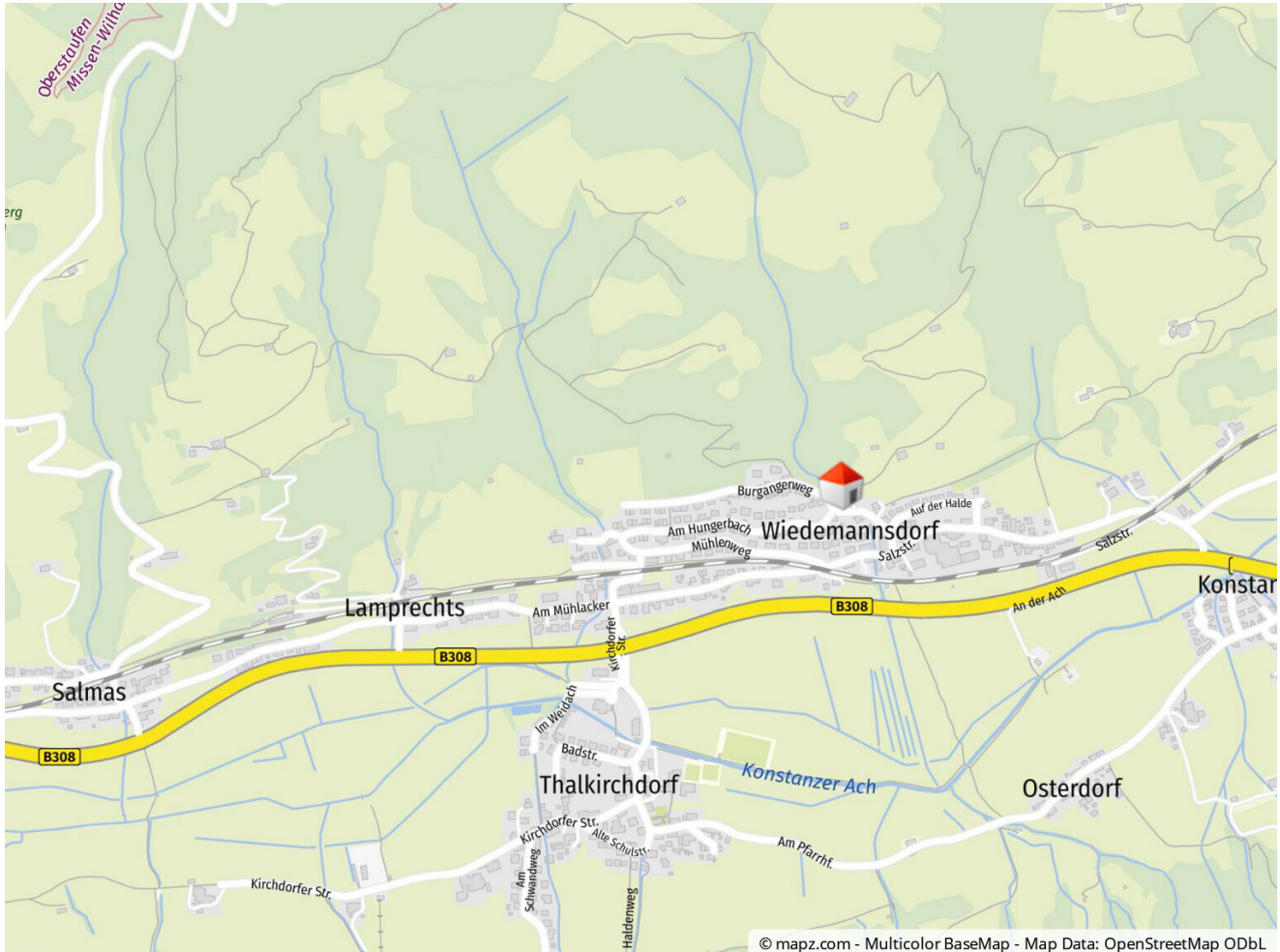
Objekt 26-15_5

Burgangerweg 7, 87534 Oberstaufen / Wiedemannsdorf

Kaufpreis 569.000,00 €

zzgl Provisionsfrei

ImmoNr	26-15_5
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 92 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport à 18.000,00 € (Kauf) 1 Freiplatz à 12.500,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	19.04.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2025
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A
Verfügbar ab (Text)	Ende 2027
Kaufpreis	569.000,00 €
Außen-Provision	Provisionsfrei



Das Objekt 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.



Luftaufnahme Baugrube



Luftaufnahme Baugrube



Luftaufnahme Baugrube



Gebäudeansicht



Luftaufnahme Baugrube



Gebäudeansicht



Beschreibung

In attraktiver und begehrter Lage von Oberstaufen-Wiedemannsdorf entsteht dieses moderne Mehrfamilienhaus- bewusst überschaubar, stilvoll gestaltet und architektonisch zeitlos. Ein Projekt für Menschen, die Wert auf Qualität, Privatsphäre und nachhaltige Wertigkeit legen.

Großzügige Fensterflächen mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung lassen Licht und Weite in jeden Raum strömen. Die klare Architektur schafft ein Gefühl von Ruhe, Ordnung und Behaglichkeit. Großzügige Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen- für sonnige Frühstücke, entspannte Abende oder einfach einen Moment für sich.

Die massive und nachhaltige Ziegelbauweise in Kombination mit dem energieeffizienten KfW-55-Standard garantiert nicht nur geringe Betriebskosten, sondern auch ein besonders angenehmes Raumklima- spürbar im Alltag, wertvoll für die Zukunft.

Echtholzparkett in Eiche schenkt den Wohnräumen Natürlichkeit und Charakter. Edle Feinsteinzeugfliesen, bodengleiche Duschen und ansprechende Sanitärkeramik verwandeln das Bad in eine kleine Wellnessoase.

Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, elektrische Jalousien sowie eine Videogegensprechanlage sorgen für Komfort, Sicherheit und moderne Lebensqualität.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wärmepumpe, ergänzt durch eine zentrale Wasserenthärtungsanlage und schafft dadurch kalkulierbare und geringe Nebenkosten.

Die Immobilie eignet sich hervorragend als privater Rückzugsort, Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz. Diese vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schaffen Lebensqualität und eine wertstabile Kapitalanlage mit Perspektive.

Ein Zuhause, das Freiheit schenkt.

Eine Investition, die Bestand hat.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost



Innenansicht Büro



Innenansicht Kind



Innenansicht Schlafen



innenansicht Wohnen



Wohnung 5



Wohnung 5



Ausstattung & Sonstiges

Die Immobilie verfügt über ein umfangreiches Ausstattungspaket, anbei ein paar Highlights:

Architektur & Bauweise:

- Nachhaltige Massivbauweise
- Satteldach mit hohen energetischen Anforderungen
- Große Fensterflächen mit 3-fach-Wärmeschutzverglasungen
- Großzügige Balkone- und Terrassenflächen

Innenausstattung:

- Echtholzparkett (Eiche) in allen Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinzeugfliesen (60x60cm), bodengleiche Duschen und hochwertige Sanitärgegenstände
- Hochwertige Innentüren mit Edelstahlgriffen
- Wohnungseingangstüre mit Mehrfachverriegelung und hoher Schallschutzklasse
- Elektrische Rollläden und Jalousien in Wohn- und Schlafräumen

Gebäudetechnik:

- Fußbodenheizung, individuell steuerbar
- Luft-Wärmepumpe für nachhaltige Energieversorgung
- Videogegensprechanlage
- Aufzug vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss
- Netzwerk und TV- Anschlüsse in allen relevanten Wohn- und Schlafbereichen

Außenanlagen:

- Ansprechend gestaltete Grünflächen und Terrassenbereiche
- Carports und Außenstellplätze mit Pflasterbelag
- Sichtschutzabgrenzungen in den Erdgeschosswohnungen

Sonderwünsche:

Bei diesem Neubauvorhaben bekommen Sie die Möglichkeit, Ausstattungswünsche zu berücksichtigen und Ihre Wohnung individuell mitzugestalten.

Parkplätze können zu folgenden Konditionen miterworben werden:

- 1 Carport wird mit 18.000.-€ berechnet.
- 1 Außenstellplatz wird mit 12.500.-€ berechnet.

Der Verkauf und die Vermarktung erfolgt exklusiv und provisionsfrei über Kirchmann Immobilien.

Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!



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.