

Exposé

Einfamilienhaus in Oberstaufen

Privatverkauf EFH in Oberstaufen-Weißbach,



Objekt-Nr. OM-319640

Einfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:
Meyer

87534 Oberstaufen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	960,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	203,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie lieben das Oberallgäu und möchten hier dauerhaft leben?

Vielleicht morgen? Vielleicht erst in einigen Jahren?

Morgens beim Frühstück den freien Blick zum Hochgrat genießen, unverbaubar.

Unbezahlbar?

Nein, dieses Objekt kostet pro qm beheizter Wohnfläche, also ohne Balkon und Terrassen weniger als 3.400Euro/qm. Und das für ein Haus mit modernster Technik, PV-Anlage, PV-Speicher, 2 Autoladestationen, Luft-Wasser-Wärmepumpe von Ovum, Aufzug über 3 Etagen, Schwimmbad und Sauna und, und, und.

Sie betreten das Haus von der Ostseite über einen vollständig überdachten Eingangsbereich oder über die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haupthaus.

Im Haupthaus (Baujahr 1997) liegt die Hauptwohnung im OG. Im DG befinden sich zwei Schlafenzimmer mit jeweils eigener DU/WC. Beide Schlafzimmer können auch als autarke 1,5-Zimmer-Appartements für Gäste genutzt werden.

Im EG befindet sich neben der Doppelgarage noch ein weiteres Zimmer mit DU/WC.

Insgesamt stehen rund 230 qm Wohnfläche plus umfangreiche Balkone und einer regensicheren Loggia zur Verfügung.

Das Untergeschoss mit Schwimmbad/Sauna/Heizraum umfasst ca. 150qm Grundfläche.

Die Geschossflächen teilen sich wie folgt auf:

EG: 1 Zimmer mit DU/WC und Zugang zum Nordbalkon/EG, Flur und Treppenhaus

OG: 1 Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Westbalkon, 1 Küche mit Einbauküche und offenem Esszimmer mit Zugang zur Loggia und zum Westbalkon, 1 Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon, 1 Tages-WC, 1 Flur, 1 Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer und Zugang zum Nordbalkon.

DG: 1 Südappartement mit eigenem Balkon und DU/WC, 1 Nordappartement mit eigenem Balkon und DU/WC. In beiden Appartement sind Küchenbereiche baulich vorgesehen. Beide Appartements können jedoch sehr gut als großzügige Schlafbereiche für die Familie genutzt werden.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss eine separate Dreizimmerwohnung mit Wintergarten und DU/WC und einem eigenen Kellerraum, die durch den Garten über einen eigenen Hauseingang im Anbau erschlossen ist. Diese Wohnung würden wir gerne vom Haupthaus gemäß WEG im Grundbuch trennen lassen und eigenständig nutzen.

Diese EG-Wohnung ist also nicht Gegenstand dieses Verkaufsangebots. Sie kann jedoch, so Bedarf für noch mehr Wohnfläche besteht, auf Anfrage mit verkauft werden.

Ausstattung

Hauptwohnung mit EBK, Schindler-Aufzug über 3 Etagen (zurzeit nicht genutzt), PV-Anlage mit 11 kWp, 10 kWh Hausspeicher für den Stromverbrauch in der Nacht, 42 qm Schwimmbaden im UG (zur Zeit nicht genutzt), große Sauna,

Heizungsraum mit neuer „Weltmeister-Wärmepumpe“ Ovum, eingebaut im Mai 2024, großzügige, meist überdachte, umlaufende Balkone, 4 Schlafzimmer mit jeweils eigenen DU/WC, offene Küche/Esszimmer, Hauswirtschaftsraum, großes Wohnzimmer, Gäste-WC, großes Bad, alle Fenster mit elektrischen Rollläden, 175 MBit/s Internet.

Als Backup für die Wärmepumpe ist eine 11 Jahre alte Gas-Brennwertheizung vorhanden, die zwar eingebunden ist in die neue Heiztechnik, dort aber von der Wärmeleistung her nicht benötigt wird. Sie kann auf Wunsch von der Wärmepumpe aus gesteuert werden.

Für das Wasser des Schwimmbads ist eine 90 Meter tiefe Brunnenbohrung mit Verrohrung ins Haus vorhanden, welche von uns bisher nicht genutzt wird.

Schwimmbad und Aufzug werden aktuell von uns nicht genutzt und sind auch im Verkaufspreis nicht eingerechnet, also "kostenlose" Zugabe.

Alle Räume werden mit einer Fußbodenheizung versorgt. Zudem gibt es sowohl in den beiden DG-Appartements, als auch im Wohnzimmer je eine integrierte Klimaanlage. Die vorhandene PV-Anlage produziert im Jahr zwischen 8.000 und 10.000 kWh PV-Strom, der zum Großteil selbst genutzt wird. Für den PV-Überschuss gibt es noch viele Jahre 11 Cent Einspeisevergütung, die vom Erwerber übernommen werden kann.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus kann nach Absprache bezogen werden.

Alternativ wär auch eine Rückvermietung an die jetzigen Eigentümer für 1-2 Jahre denkbar, sofern man erst später ins schöne Oberallgäu umziehen möchte.

Lage

Oberstaufen (OT Weissach), wohnen wo andere Urlaub machen, gute

Infrastruktur, Ärzte, Fachärzte, Apotheken und Geschäfte für den täglichen

Bedarf im Hauptort (2 km)

Bushaltestelle 50 Meter entfernt, Bahnhof im Ort

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick vom Norden auf's Haus

Exposé - Galerie



Haus ohne rot umrandete EG-Wo



Hauseingang Ostseite

Exposé - Galerie



Einfahrt Osten



Eingangsbereich EG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG mit Südblick



Küche OG

Exposé - Galerie



Blick vom OG Richtung Süd/West



Wohnen OG

Exposé - Galerie



Schlafen OG



Südappartement DG

Exposé - Galerie



Schlafbereich Südappartement



Nordappartement DG

Exposé - Galerie



Schwimmbad UG



Becken ca. 42 qm UG

Exposé - Galerie



Sauna Dampf und finnisch UG



Fitness UG

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon Frühjahr



Vihscheid

Exposé - Galerie

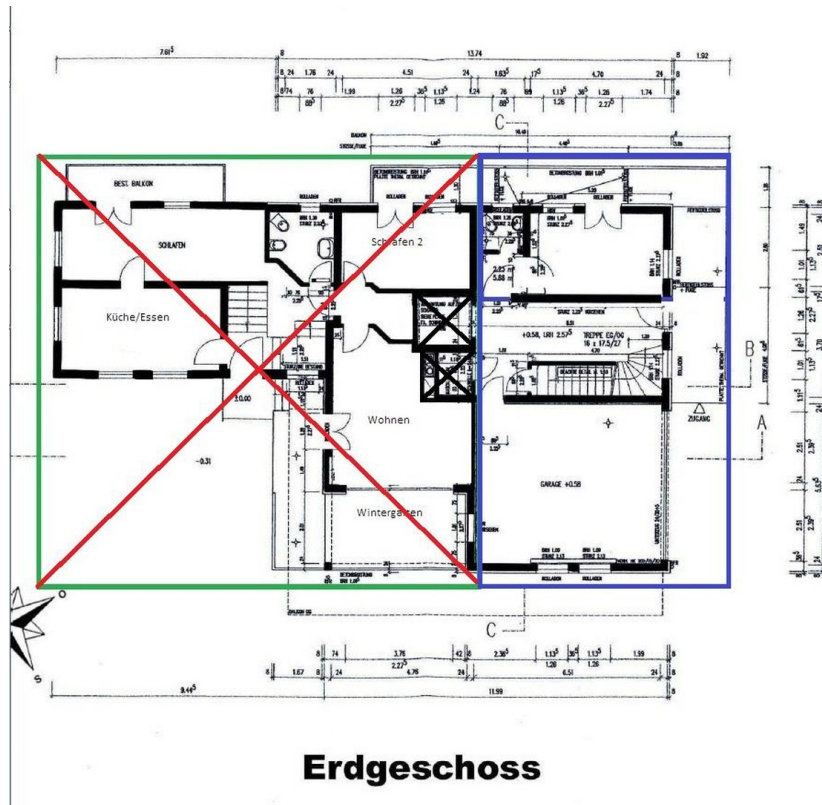


Ausblick Nordbalkon

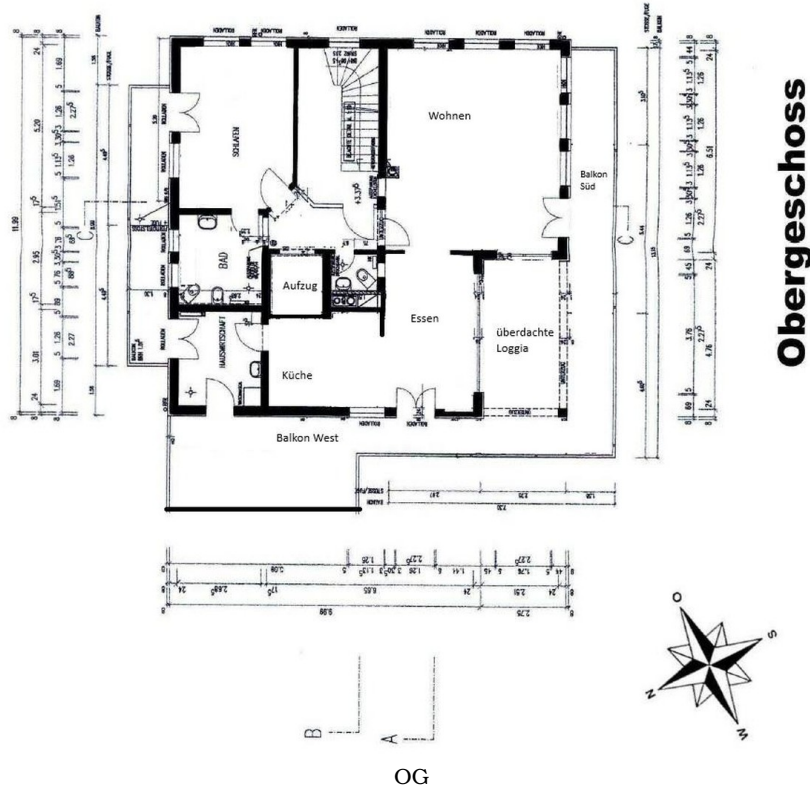


Blick vom Osten auf das Haus

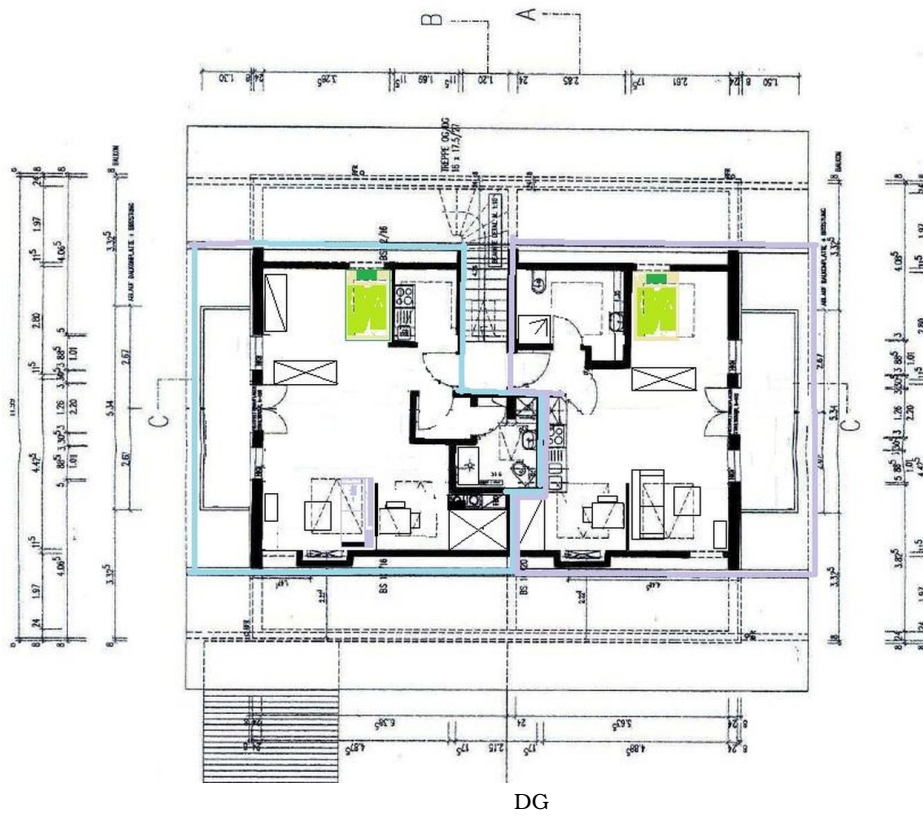
Exposé - Grundrisse



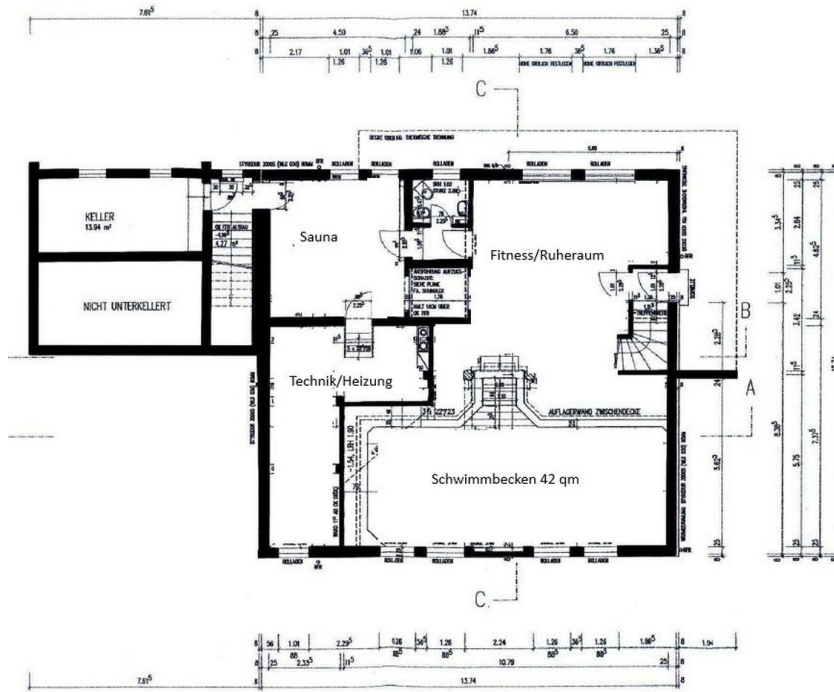
EG (ohne grüne EG-Wohnung)



Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Kellergeschoss

UG