

Oberstdorf

# Ein Juwel in bester Lage - Eine einmalige Gelegenheit

Objektnummer: 25062021



KAUFPREIS: 2.850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.248 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25062021   |
| Wohnfläche   | ca. 260 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1959       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.850.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |      |
|-------------|----------------|----------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befeuerung  | Pelletheizung  |                |      |



Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

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

Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten und gleichzeitig seltensten Lagen, die Oberstdorf zu bieten hat, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als wahres Juwel – eine Immobilie, wie sie nur einmal in einer Generation auf den Markt kommt.

Die Adresse „Am First“ zählt schon per se zu den Premiumlagen des Ortes, doch dieses Anwesen nimmt unter ihnen eine absolute Spitzenstellung ein. Inmitten der exklusiven Wohngebiete „Plattenbichl“ und „Am First“ sticht diese Liegenschaft als Top-Lage hervor – mit unverbaubarem Panorama, absoluter Ruhe und einer Grundstücksgröße, wie sie heute kaum noch zu finden ist.

Schon beim Eintreten empfängt einen die besondere Atmosphäre: stilvolle Architektur, liebevoll bewahrte Elemente aus dem Baujahr 1959 und ein Zustand, der durch kontinuierliche Pflege und hochwertige Modernisierungen beeindruckt. Die äußere Erscheinung wird geprägt von gewachsenen Strukturen und einer Eleganz, die niemals laut, aber stets präsent ist.

Das Grundstück eröffnet atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Bergwelt – inklusive freier Sicht auf die Skisprungschanze – und bietet gleichzeitig absolute Privatsphäre. Die großzügigen Freisitze auf beiden Etagen wurden mit viel Gespür für Ausrichtung und Panorama gestaltet und laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein.

Das Innere des Hauses ist geprägt von edlen Materialien, außergewöhnlichen Details und einer Ausstattung, die selbst für das Baujahr als überdurchschnittlich gelten darf. Hochwertige Parkettböden (teils im Fischgrätmuster), aufwändige Massivholzdecken, Kassettendecken und durchdachte Einbauten ziehen sich durch das gesamte Haus. Fenster und Rollläden wurden laufend modernisiert – insbesondere die stilvollen Klappläden auf der oberen Etage unterstreichen das charmante Gesamtbild.

Die Raumaufteilung bietet mit drei Schlafzimmern und drei Bädern auf zwei Wohnetagen einen idealen Rahmen für Familien, Gäste oder Rückzugsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der integrierte Wellnessbereich mit Sauna, großer Dusche und Ruhezone – eine Oase der Erholung mit direktem Zugang zum Freisitz.



Die technische Infrastruktur wurde aufwendig und zukunftsicher erneuert: Erst im vergangenen Jahr wurde eine moderne Pelletheizung installiert – ein zuverlässiges und effizientes Heizsystem mit großzügigen Pufferspeichern. Zusätzlich wurde der Kellerbereich professionell geschützt und bautechnisch ertüchtigt, um für ein trockenes, stabiles Raumklima zu sorgen – diskret und nachhaltig umgesetzt, ohne sichtbare Eingriffe in die Bausubstanz.

Die Garage ist direkt ans Haus angeschlossen, beheizt und über einen Garagenvorhof befahrbar, der sich auch als zusätzlicher Stellplatz eignet.

Diese Immobilie ist nicht einfach nur ein Haus – sie ist ein seltenes Stück Oberstdorfer Wohnkultur, das seinen neuen Eigentümern viel mehr bietet als nur ein Zuhause: ein Rückzugsort, ein Lebensmittelpunkt, ein Platz für bleibende Erinnerungen.

Solche Liegenschaften werden in der Regel nicht verkauft – sie werden vererbt. Dass sie nun auf den Markt kommt, ist eine einmalige Gelegenheit für Liebhaber exklusiver Immobilien in außergewöhnlicher Lage. Ein Angebot von außergewöhnlicher Qualität – für Menschen, die das Besondere suchen und das Seltene zu schätzen wissen.

Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Ausstattung und Details

### Allgemeines

- Hochwertige Parkettböden auf mehreren Etagen (teilweise im Fischgrätmuster)
- Liebevoll erhaltene Ausstattung mit Massivholz-Zargen, /-Türen
- Aufwändigen Kassettendecken und Deckenbalken, sog. Bolen
- Zahlreiche stilvolle Einbauschränke und hochwertige Einbauten im gesamten Haus
- Fenster im Jahr 2001 aufwendig erneuert: Massivholz, 2-fach Isolierverglasung
- Schmiedeeiserne Ziergitter an ausgesuchten Fensterausschnitten
- Sehr gepflegte, durchgehend hochwertige Ausführung – für das Baujahr überdurchschnittlich
- Traditionelle Klappläden im Obergeschoss, elektrische Rollläden überwiegend im Erdgeschoss
- Heizkörper, in vielen Räumen mit dekorativen Blenden
- Zeitgemäße Elektroinstallation mit Schutzschaltern und Kippsicherungen
- Drei sanierte Bäder mit Mosaikfliesen, Einbauten und moderner Ausstattung
- Mehrere Freisitze mit Panoramablick

### Erdgeschoss

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Massivholzdetaill und beleuchteter Garderobe
- Voll ausgestattete Küche mit Bosch-Einbaugeräten und aufwändiger Kassettendecke
- Großzügiges Wohnzimmer mit Fischgrätparkett, Kachelofen und Panoramafenstern
- Esszimmer mit Rundbogen-Zugang und Ausblick auf die Skisprungschanze
- Weiteres Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Freisitz
- Schlafzimmer mit großen Eckfenstern und Einbauschränken
- Drittes Duschbad mit Mosaikfliesen, WC und Waschtisch
- Zwei große und überdachte Freisitze
- elektrischer Markise

### Obergeschoss

- Offener Vorraum mit Einbauschränk und Blick in das offene Treppenhaus
- Kronleuchter über zwei Etagen als gestalterisches Highlight
- Zwei Schlafzimmer, teils mit Zugang zu Ankleide, eigenem Wohnbereich oder Freisitz
- Integrierter Wellnessbereich mit Sauna, XL-Dusche und Ruhezone
- Hauptbad mit runder Wanne, ebenerdiger Dusche, Granitwaschtischen
- Zweites Duschbad mit Mosaikverfliesung, WC und Waschtisch
- Dachspitz als Stauraum, über Luke erreichbar

### Untergeschoss

- Geflieste Treppe führt ins modernisierte Untergeschoss
- Professionell abgedichteter Keller mit für ein geschütztes Raumklima



- Neue Pelletheizung (Hersteller ETA) mit zwei 600-Liter-Schichtpufferspeichern
- Separater Pelletslagerraum mit Aussenbefüllung
- Direkter Zugang zur beheizten Garage
- Geräumiger Garagenhof mit Carportoption

Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Alles zum Standort

Oberstdorf ist die südlichste Gemeinde Deutschlands und weit darüber hinaus durch Funk und Fernsehen bekannt. Mit einer Ausdehnung von 230 km<sup>2</sup> gehört der Ort zu den flächenmäßig größten Gemeinden im Freistaat Bayern und hat ca. 9.700 Einwohner. Oberstdorf ist sowohl heilklimatischer Kurort als auch Kneippkurort. Mit seinen alpinen Ski- und Wandergebieten am Nebelhorn, dem Söllereck und dem Fellhorn bietet dieser attraktive Landstrich enorme Freizeitmöglichkeiten für Bergsteiger und Sportinteressierte. Auch die Breitachklamm oder der Freibergsee sind sehenswerte Ausflugsziele.

Speziell dem Wintersport kommt in Oberstdorf eine besondere Bedeutung zu. Die scheinbar unendlichen Langlaufloipen rund um das Weltcup-Stadion, die alpinen Abfahrtsmöglichkeiten sowie das Eissportzentrum sind sehr beliebt. Neben der alljährlich stattfindenden berühmten Vierschanzentournee im Skispringen gilt Oberstdorf zudem als einer der wenigen Orte weltweit, die Wettbewerbe im Skifliegen ausrichten können. Ausgetragen werden diese Wettkämpfe auf der Heini-Klopfer-Skiflugschanze.

Des Weiteren ist Oberstdorf ein bundesweiter Sportstützpunkt und verfügt daher auch über ein Sportgymnasium /-internat.

Allgemeinärzte sowie auch Kinderärzte decken die ärztliche Grundversorgung ab. Darüber hinaus befindet sich ein Krankenhaus sowie weitere spezialisierte Ärzte im Ort. An Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf wurde ebenfalls gedacht. Eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften ergänzen das Einzelhandelsangebot im Ort.

Das Bildungsangebot erstreckt sich in Oberstdorf auf eine Kinderkrippe, einen Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule sowie diverse weiterführende Schulen.

Entfernung in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 40 km
- Memmingen: 78 km
- München: 170 km
- Schloss Neuschwanstein: 77 km
- Lindau (Bodensee): 77 km

**Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf**

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Objektnummer: 25062021 - 87561 Oberstdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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