EXPOSÉ

SELTENHEIT | ruhige Garten-Wohnung im Herzen von Oberstdorf - Verkauf mit Wohnungsrecht

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 87561 Oberstdorf
Baujahr: 2019
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 57,94 m²
Hausgeld (ca.): 349,- €
Anzahl Etagen: 2
Aufzug: Personenaufzug
Terrasse: ja

Kaufpreis € 455.000,-

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss ° Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Oberstdorf
> 2 Zimmer
> 57,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3213

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	87561 Oberstdorf
Baujahr	2019
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	57,94 m²
Kaufpreis	455.000,- €
Hausgeld (ca.)	349,- €
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2019
Anzahl der Einheiten	6.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja

Objektbeschreibung:

279.000 EUR statt 455.000 EUR - Kapitalanlage in Oberstdorf

Mitten in Oberstdorf, dort wo Grund und Boden längst rar geworden sind, liegt diese barrierefreie Gartenwohnung aus dem Baujahr 2019 im Erdgeschoss eines 6-Familienhauses. Ruhig und idyllisch in einer verkehrsberuhigten Zone und dennoch der eigene Pkw-Stellplatz direkt vor der Tür.

Der Trubel der nahen Einkaufsstraße ist hier nicht mehr hörbar. Hier ist der Garten und die Terrasse der Rückzugsort für Ruhe.

WICHTIG:

Nach dem Verkauf bleibt die Eigentümerin in der Wohnung wohnen. Eine Eigennutzung durch den Käufer ist dadurch aktuell und auf absehbare Zeit NICHT möglich. Dafür überzeugt die Wohnung als ruhige, wertstabile Kapitalanlage. Alle Zahlen, Fakten und Details zum Wohnungsrecht finden Sie unter "Sonstiges".

Ausstattung:

Diese Gartenwohnung wurde mit Weitsicht gebaut - hell, großzügig geschnitten und bis ins Detail durchdacht. Barrierefreie Zugänge, ein Aufzug und ein bequemer Stellplatz machen sie zu einem Zuhause, das für nahezu jede Lebenssituation passt.

Genau dieses Profil ist es, das Wohnungen am Markt so begehrt macht - ob bei Kauf, Wiederverkauf oder Vermietung.

- energieeffizienter Neubau 2019 (KfW-55)
- Erdgeschosswohnung mit eigener Terrasse und Garten
- Wohn-/Essbereich mit offener Einbauküche und Terrassenzugang
- Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Fenster
- Barrierefreie Zugänge im gesamten Wohnbereich
- Aufzug im Haus
- eigenes Kellerabteil
- Pkw-Stellplatz direkt am Haus und Garten (im Kaufpreis enthalten)

Fordern Sie gern die 360 Grad Tour durch die Immobilie an!

Lagebeschreibung:

Oberstdorf ist einer jener Orte, zu denen man immer wieder zurückkehren möchte - nicht nur als Gast, sondern gerne auch als Eigentümer.

Als heilklimatischer Kneipp-Kurort und renommiertes Wintersportzentrum liegt die südlichste Gemeinde Deutschlands auf 813 Höhenmetern mitten im bayerischen Allgäu.

Rund 9.500 Menschen nennen Oberstdorf ihr Zuhause, und wer hier lebt oder investiert, hat Nebelhorn und Fellhorn quasi vor der Tür, die Breitachklamm sowie die Täler Oytal, Stillachtal und Trettachtal nur einen Sprung entfernt.

- Zentrale Lage im Herzen von Oberstdorf, direkt im Touristenzentrum
- sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Boutiquen, Ärzte, Bäcker etc. nur 2 Minuten Fußweg entfernt
- Neubauflächen im Ortskern kaum vorhanden
- Etablierter, ganzjährig gefragter Tourismusstandort

Stabiler, hochpreisiger Immobilienmarkt: durchschnittliche Eigentumswohnungen aktuell bei rund 7.500 EUR/m² (Stand Mai 2026), Tendenz stabil bis steigend durch begrenztes Angebot. Die Ferienvermietung ist in Oberstdorf ganzjährig möglich.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Oberstdorf
> 2 Zimmer
> 57,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3213

Sehr gute Anbindung: A7 bis Autobahnkreuz Allgäu, weiter über die A980 und die B19 durch Sonthofen nach Oberstdorf

Bahnanschluss: Endstation der Linie Immenstadt-Oberstdorf, mit Anschluss an den Fernverkehr über Immenstadt/Kempten

Sonstiges:

WICHTIG:
Diese Immobilie wird im Rahmen einer Immobilienverrentung mit lebenslangem Wohnungsrecht verkauft.

Die aktuelle Eigentümerin (70 Jahre) bleibt zeitlebens wohnberechtigt. Erst nach Erlöschen des Wohnungsrechts kann der Käufer die Wohnung selbst nutzen oder vermieten. Weil dem Käufer dadurch zunächst keine Mieteinnahmen zufließen, ist der Kaufpreis entsprechend reduziert - er berücksichtigt bereits den kapitalisierten Wert des Wohnungsrechts.

Die Immobilie eignet sich daher nicht für eine kurzfristige Eigennutzung, sondern als langfristige Kapitalanlage mit Substanz- und Wertsteigerungspotenzial.

- Marktwert der Immobilie inkl. Keller und Pkw-Stellplatz: 455.000 EUR
- Wert des Wohnungsrechts: 176.000 EUR
- Kaufpreis (Einmalzahlung): 279.000 EUR
- Details zum Wohnungsrecht werden im notariellen Kaufvertrag geregelt

---

Kaufnebenkosten (bezogen auf den Marktwert von 455.000 EUR):
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Notar-/Grundbuchkosten: ca. 2 %
Maklergebühr: keine für den Käufer

Energieeinsparnachweis: A, Gas, 2019, 36,8 kWh(m²*a)

Alle Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer, Hausverwaltung sowie vorliegenden Unterlagen. Sie sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung wird nicht übernommen.

Fragen oder Besichtigungswunsch?
Ilka Vietz
Telefon/WhatsApp: +49 160 4462098

Weitere Informationen: www.ilkavietz.de/3213

Objektbilder:

Wohnzimmer

Ausgang zur Terrasse

offene Küche

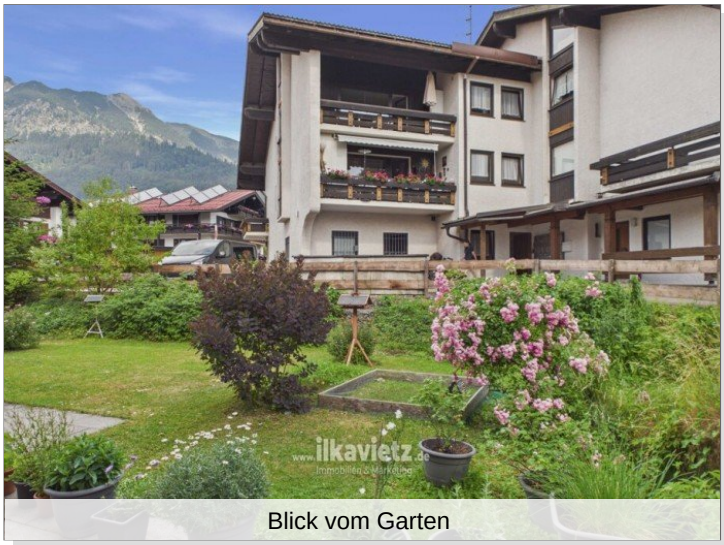
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

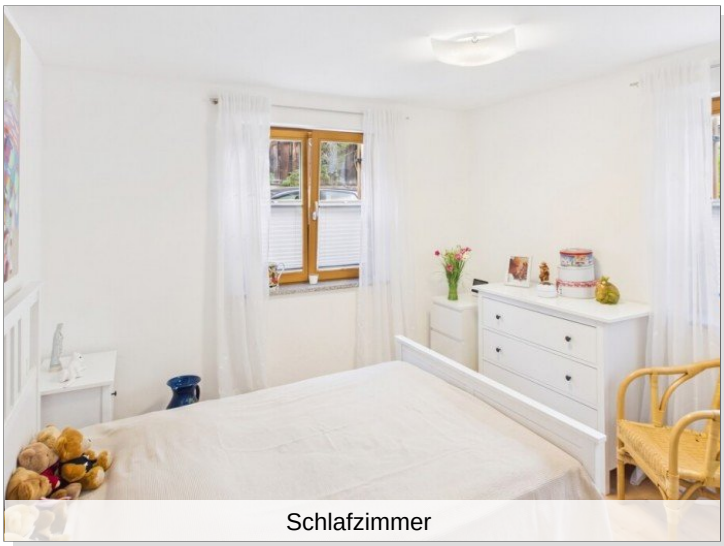
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Oberstdorf
> 2 Zimmer
> 57,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3213

Verkauf mit Wohnrecht



Blick vom Garten


Schlafzimmer

Blick zur Erdgeschoss-Wohnung

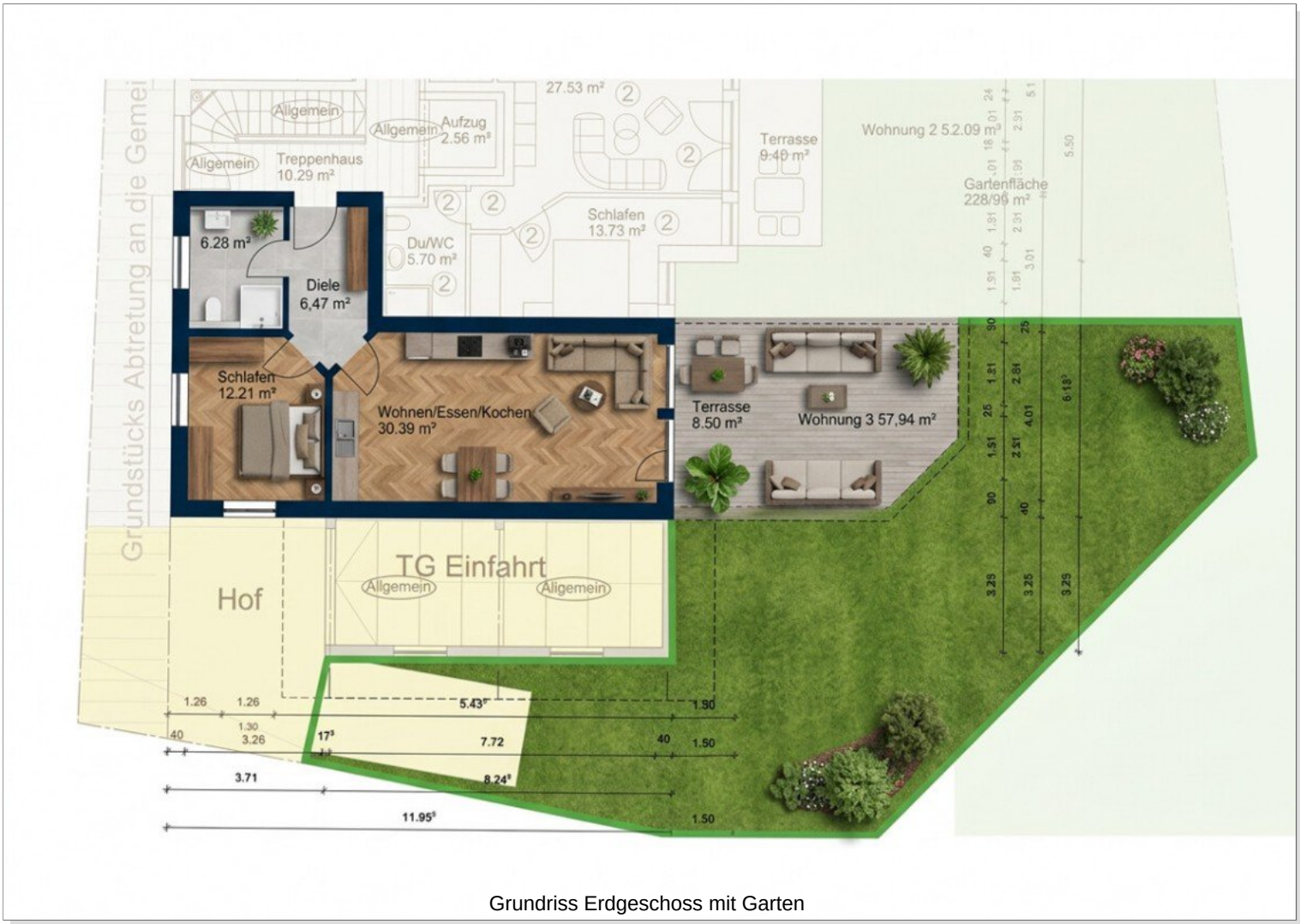
großes Duschbad

Ilka Vietz ImmoeXpert

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Oberstdorf
> 2 Zimmer
> 57,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3213



Grundriss Erdgeschoss mit Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Oberstdorf
> 2 Zimmer
> 57,94 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3213

Ansprechpartner:

Frau Ilka Vietz

Telefon: 004973515777111
Mobil: 00491604462098
E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098
!

Firmendaten:

Ilka Vietz ImmoeXpert
Hugo-Häring-Straße 13
88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111
E-Mail: immo@ilkavietz.de
Internet: www.ilkavietz.de

Inhaber:
Ilka Vietz

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 243455224

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch:
Ordnungsamt der Stadt Biberach an der Riss

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK Karlsruhe, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe

Zuständige Berufskammer:
IHK Ulm, Olgastr. 95 - 101 89073 Ulm

Berufsbezeichnung:
Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik Deutschland

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026