Füssen

Charmantes Zweifamilienhaus mit Bergblick

Objektnummer: 25477440A

KAUFPREIS: 1.480.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 280 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.000 m²

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

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

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

Auf einen Blick

Objektnummer	25477440A
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.480.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	198.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

Die Immobilie

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

+49 8362 92 30 00

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr 1-3 | 87629 Füssen
fuessen@von-poll.com | *www.von-poll.com/fuessen*

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in attraktiver Lage von Füssen wurde im Jahr 1965 erbaut und im Laufe der Zeit umfassend modernisiert. Das Haus überzeugt durch seinen klassischen Charme, die großzügige Raumaufteilung und den traumhaften Blick auf die umliegenden Berge.

Das Objekt eignet sich ideal als Familien- oder Mehrgenerationenhaus und bietet zwei getrennte Wohneinheiten mit viel Platz und Komfort. Dank der soliden Bauweise und der modernen Ausstattung ist das Haus sofort bezugsfertig.

Der große Garten lädt zum Entspannen, Spielen und gemütlichen Beisammensein ein – perfekt für Familien und Naturliebhaber.

Das Zweifamilienhaus bietet durch die flexible Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Kapitalanleger oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Die Eigentümer wünschen keine Veröffentlichung von Bildern der Immobilie, daher haben wir hier für Sie KI-generierte Beispielbilder eingesetzt.

Gerne bieten wir Ihnen eine perso?nliche Besichtigung an oder ermo?glichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus.

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

Alles zum Standort

Die Stadt Füssen liegt im wunderschönen Ostallgäu, direkt am Rand der Allgäuer Alpen und nur wenige Kilometer von der österreichischen Grenze entfernt. Mit rund 15.500 Einwohnern (Stand 2024) ist Füssen die südlichste Stadt Bayerns und bekannt für ihre einzigartige Verbindung aus Natur, Kultur und Geschichte.

Füssen liegt auf etwa 800 m ü. d. M. inmitten einer atemberaubenden Landschaft mit klaren Seen, sanften Hügeln und imposanten Berggipfeln. Besonders eindrucksvoll ist der Blick auf den Säuling, den Tegelberg und die umliegenden Ammergauer und Allgäuer Alpen, die der Stadt ihr unverwechselbares Panorama verleihen.

Die malerische Altstadt mit ihren historischen Gebäuden, verwinkelten Gassen und gemütlichen Cafés lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Hier spürt man auf Schritt und Tritt die lange Geschichte der Stadt, die bereits im Mittelalter ein bedeutendes Handwerks- und Handelszentrum war. Heute bietet Füssen eine gelungene Mischung aus Tradition und Moderne – mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Angeboten und einem hohen Freizeitwert.

Nur wenige Minuten entfernt liegen die weltberühmten Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau, die jedes Jahr Besucher aus aller Welt anziehen. Daneben laden zahlreiche Seen wie der Forggensee, Weißensee und Alatsee zum Baden, Segeln, Wandern oder Radfahren ein. Ob im Sommer oder Winter – Füssen bietet zu jeder Jahreszeit hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung.

Verkehrsanbindung
Füssen ist hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden:

Bahnhof Füssen: direkter Anschluss nach Kaufbeuren, Augsburg und München
Autobahn A7 (Füssen): ca. 3 km – Verbindung Richtung Ulm und München
Bundesstraße B16: führt Richtung Marktoberdorf, Kaufbeuren und Augsburg

Infrastruktur
Füssen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Banken, Ärzten und Apotheken. Das Krankenhaus Füssen sowie verschiedene Fachärzte und Therapieeinrichtungen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

Die Stadt ist zudem ein kulturelles Zentrum der Region – mit Konzerten, Theateraufführungen, Museen und traditionellen Festen, die das ganze Jahr über stattfinden. Hotels, Ferienwohnungen und Gastronomiebetriebe sorgen für eine lebendige, aber zugleich familiäre Atmosphäre.
Öffentlicher Nahverkehr: Busverbindungen zu allen Ortsteilen und Nachbargemeinden
Radwege: direkter Anschluss an das weit verzweigte Rad- und Wanderwegenetz im Allgäu
Flughäfen in der Nähe:
Memmingen ca. 75 km
Innsbruck (A) ca. 110 km
Friedrichshafen ca. 135 km
München ca. 145 km
Zürich (CH) ca. 230 km

Bildungseinrichtungen
Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen
Grundschule, Mittelschule, Realschule und Gymnasium in Füssen
Gymnasium Hohenschwangau (ca. 10 Minuten)
Fachoberschulen in Marktoberdorf und Kaufbeuren
Hochschulen in Kempten, Augsburg und München
Universitäten in Innsbruck (A), Ulm und München

Entfernungen
Neuschwanstein / Hohenschwangau – ca. 4 km / 10 Minuten
Forggensee – ca. 2 km / 5 Minuten
Hopfen am See – ca. 5 km / 10 Minuten
Kempten – ca. 50 km / 45 Minuten
Garmisch-Partenkirchen – ca. 60 km / 65 Minuten
Innsbruck (A) – ca. 110 km / 90 Minuten
München – ca. 145 km / 110 Minuten
Memmingen Flughafen – ca. 75 km / 60 Minuten
Zürich (CH) – ca. 230 km / 150 Minuten
Stuttgart – ca. 220 km / 135 Minuten

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 198.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25477440A - 87629 Füssen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen
Tel.: +49 8362 – 92 30 00
E-Mail: fuessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com