

Füssen

# Doppelhauhälfte mit Bergblick

Objektnummer: 25477441A



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25477441A - 87629 Füssen

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

Objektnummer: 25477441A - 87629 Füssen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25477441A                 |
| Wohnfläche   | ca. 120 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1970                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 670.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 50 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25477441A - 87629 Füssen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 198.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.11.2028     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |

Objektnummer: 25477441A - 87629 Füssen

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

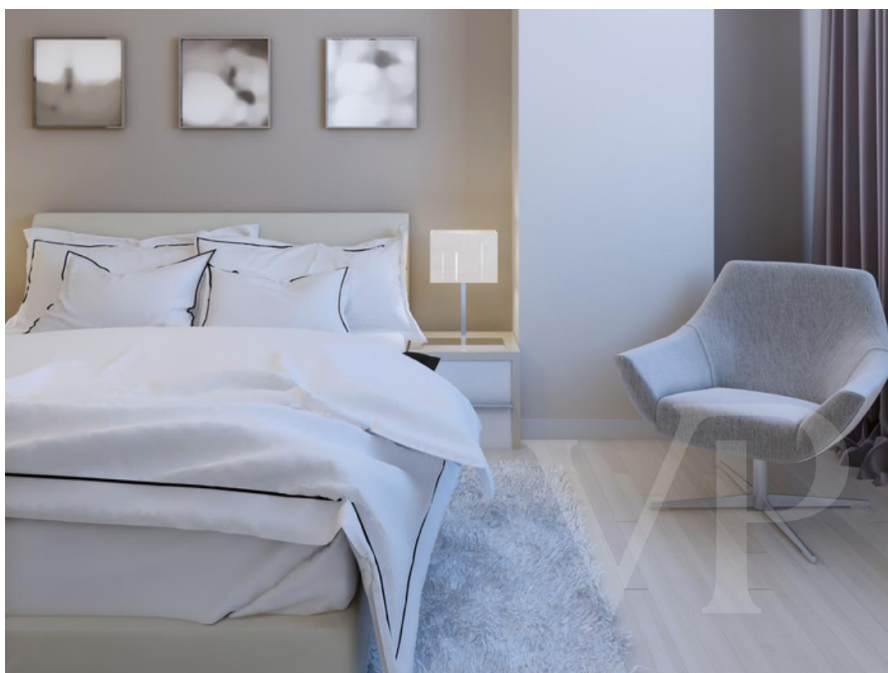
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 25477441A - 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](mailto:fuessen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/fuessen](http://www.von-poll.com/fuessen)

Objektnummer: 25477441A - 87629 Füssen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1970 befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Wohnlage in Füssen im Allgäu. Das Haus überzeugt durch seine helle, freundliche Atmosphäre, den herrlichen Blick auf die umliegenden Berge und einen großen Garten, der viel Platz für Entspannung, Familie und Freizeit bietet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Raum für Paare und Familien. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnstruktur mit großzügigen Aufenthaltsräumen und gemütlichen Rückzugsorten.

Die Doppelhaushälfte wurde laufend gepflegt und kann mit wenigen Modernisierungsmaßnahmen zu einem echten Wohntraum im Allgäu werden. Besonders reizvoll ist der unverbaute Ausblick auf die Allgäuer Alpen, der sowohl vom Garten als auch von den oberen Etagen aus genossen werden kann.

Der große Gartenbereich ist ideal für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Tierfreunde. Er lädt zum Sonnen, Grillen oder einfach zum Entspannen mit Bergpanorama ein.

Gerne bieten wir Ihnen eine persönliche Besichtigung an oder ermöglichen Ihnen vorab eine virtuelle 360°-Tour, bequem von zu Hause aus.

Objektnummer: 25477441A - 87629 Füssen

## Ausstattung und Details

Baujahr: 1970

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Grundstück: großzügiger Gartenbereich

Helle und freundliche Räume

Balkon mit Bergblick

Terrasse und Garten mit Südausrichtung

Garage oder Stellplatz (optional)

Ideal als Familienhaus oder Ferienimmobilie

Objektnummer: 25477441A - 87629 Füssen

## Alles zum Standort

### Füssen im Allgäu

Die Stadt Füssen liegt im malerischen Ostallgäu, eingebettet zwischen klaren Seen und majestätischen Bergen. Als staatlich anerkannter Kneipp- und Luftkurort bietet Füssen eine einzigartige Kombination aus Natur, Kultur und Lebensqualität.

Die Altstadt von Füssen begeistert mit ihren historischen Gebäuden, charmanten Cafés und Boutiquen, während die umliegende Landschaft zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Wintersportaktivitäten einlädt. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau, sowie der Forggensee und der Weißensee – ideale Orte zum Baden, Segeln oder Spaziergehen.

### Verkehrsanbindung

Bahnhof Füssen: ca. 2 km

Autobahnanschluss A7: ca. 3 km

Busverbindungen in alle Ortsteile

Gute Anbindung an B16 Richtung Kaufbeuren und Augsburg

### Flughäfen:

Memmingen ca. 75 km

Innsbruck (A) ca. 110 km

München ca. 145 km

### Infrastruktur & Bildung

Füssen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken

Kindergarten, Grundschule, Mittelschule und Gymnasium im Ort

Realschulen und Fachoberschulen in der Umgebung

Hochschulen in Kempten, Augsburg und München

### Entfernungen

Zentrum Füssen: ca. 2 km / 5 Minuten

Neuschwanstein: ca. 5 km / 10 Minuten

Forggensee: ca. 2 km / 5 Minuten

Kempten: ca. 50 km / 45 Minuten

Garmisch-Partenkirchen: ca. 60 km / 65 Minuten

München: ca. 145 km / 110 Minuten

Objektnummer: 25477441A - 87629 Füssen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 198.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25477441A - 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](mailto:fuessen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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