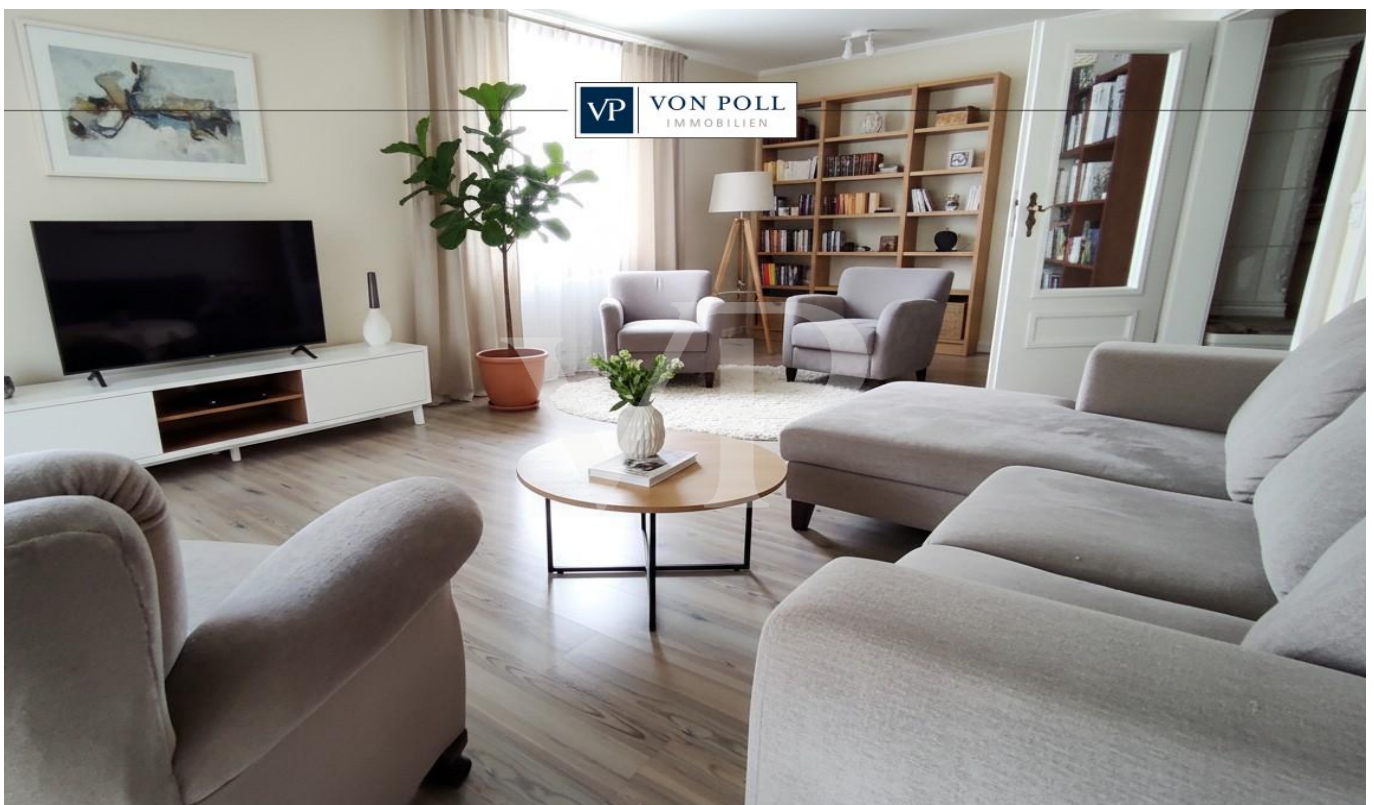


Füssen / Brand - Füssen

Hier wohnen Sie im Urlaubsgebiet, Eigentumswohnung nahe Weißensee

Objektnummer: 26477013



KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

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

Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Auf einen Blick

Objektnummer	26477013	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 30 m ²
Baujahr	1997	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	86.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.11.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**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



Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Die Immobilie



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

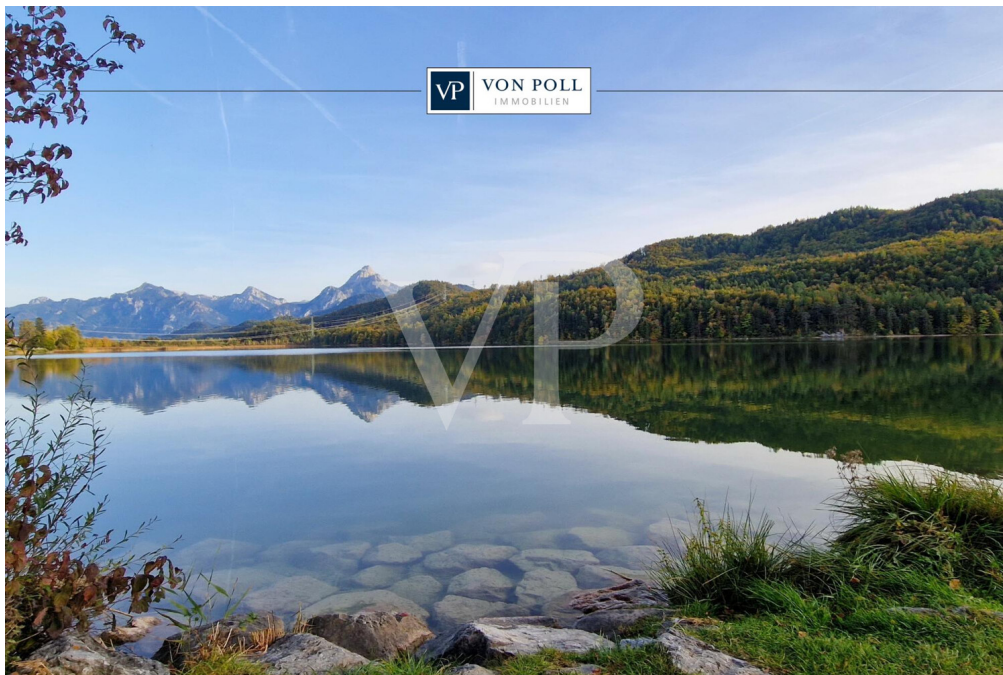
+49 8362 92 30 00

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: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Die Immobilie



Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche befindet sich in idyllischer Lage von Füssen-Weißensee und vereint naturnahes Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen innerhalb einer Doppelhaushälfte mit lediglich zwei Wohneinheiten, was eine angenehme, private Wohnatmosphäre garantiert. Das im Jahr 1997 erbaute Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer. Ein besonderes Highlight ist das im Souterrain gelegene Schlafzimmer, das dank zweier Tageslichtfenster freundlich und einladend wirkt.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohndiele mit einem traditionellen Kachelofen, der für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Die Küche bietet direkten Zugang zu einer der beiden Terrassen, wodurch sich Innen- und Außenbereich harmonisch verbinden. Insgesamt stehen zwei Terrassen mit Süd-Ost- bzw. Süd-West-Ausrichtung zur Verfügung, die sonnige Stunden von morgens bis abends ermöglichen. Der liebevoll angelegte und eingewachsene Garten schafft zusätzliche Rückzugsorte im Grünen und lädt zum Entspannen ein.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und sorgt damit für natürliches Licht und gute Belüftung. Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage sowie ein eigener Außenstellplatz; ein weiterer Stellplatz steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.

Die Lage in Weißensee besticht durch ihre unmittelbare Nähe zur Natur und zum gleichnamigen See, der für seine hervorragende Wasserqualität bekannt ist. Die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Wassersport im Sommer bis hin zu Wintersportaktivitäten. Besonders hervorzuheben ist der fußläufig erreichbare Einstieg in die Weißenseer Loipe, der

ideale Bedingungen für Langlaufbegeisterte bietet.

Diese Immobilie eignet sich perfekt für alle, die ruhiges Wohnen in einer der schönsten Regionen des Allgäus mit hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen.

Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Ausstattung und Details

- Eigentumswohnung über 2 Etagen in einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohnungen
- Wohnung mit 4 Zimmer, Schlafzimmer im Souterrain mit zwei Tageslichtfenstern
- Baujahr 1997
- kleine Eigentümergemeinschaft mit 2 Wohneinheiten
- 1 Garage und 1 eigener Außenstellplatz
- 1 weiterer Stellplatz steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster
- Küche mit Zugang zur Terrasse
- großer Kachelofen in der großzügigen Wohndiele
- schön eingewachsene Terrasse mit großer Markise
- 2 Terrassenbereiche, eine mit Süd-Ost- und eine weitere mit Süd-West-Ausrichtung

Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Alles zum Standort

Der Ortsteil Weißensee der Stadt Füssen (PLZ 87629) zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Allgäu. Eingebettet in eine beeindruckende Berg- und Seenlandschaft, vereint Weißensee ländliche Ruhe mit unmittelbarer Nähe zur Natur.

Der gleichnamige Weißensee liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet ganzjährig einen hohen Freizeitwert: Baden, Stand-Up-Paddling und Spaziergänge im Sommer sowie Eislaufen und Winterspaziergänge in der kalten Jahreszeit. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen direkt durch die Umgebung mit herrlichem Blick auf die Allgäuer Alpen.

Weißensee überzeugt durch seinen dörflichen Charme, gepflegte Wohnhäuser und eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Stadt Füssen, die mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzten eine hervorragende Infrastruktur bietet.

VERKEHR

Weißensee liegt rund 5 km vom Stadtzentrum Füssen entfernt und ist gut angebunden:

Bahnhof Füssen: ca. 5 km (regelmäßige Busverbindungen nach Weißensee)

Autobahnanschluss A7 (Füssen): ca. 5 km

Bundesstraße B310: direkte Verbindung nach Kaufbeuren und Augsburg

Busverbindungen: regelmäßige Linienbusse zwischen Weißensee und Füssen

Radwege: direkter Anschluss an das weit verzweigte Radwegenetz im Ostallgäu

Flughäfen:

Memmingen ca. 75 km

Friedrichshafen ca. 135 km

Innsbruck (A) ca. 110 km

München ca. 145 km

INFRASTRUKTUR

In Weißensee und der nahen Stadt Füssen finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Hotels sowie Dienstleister aller Art (Banken, Post, Ärzte, Apotheken). Das Krankenhaus Füssen sowie Fachärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Region bietet ein breites kulturelles Angebot – von Musik- und Theaterveranstaltungen bis hin zu traditionellen Festen und Märkten.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

Kindergarten und Kinderkrippe in Füssen (ca. 5 Minuten)

Grundschule und Mittelschule Füssen

Gymnasium Füssen

Gymnasium Hohenschwangau

Weitere Schulen und Fachoberschulen in Marktoberdorf und Kaufbeuren

Fachhochschulen in Kempten, Augsburg und München

Universitäten in Innsbruck (A), Ulm, München und Stuttgart (D)

ENTFERNUNGEN

bis Kempten ca. 50 km / 45 Minuten

bis Neuschwanstein / Hohenschwangau ca. 8 km / 15 Minuten

bis Füssen Zentrum ca. 5 km / 10 Minuten

bis Garmisch-Partenkirchen ca. 60 km / 65 Minuten

bis Innsbruck (A) ca. 110 km / 90 Minuten

bis München ca. 145 km / 110 Minuten

bis Memmingen Flughafen ca. 75 km / 60 Minuten

bis Zürich (CH) ca. 230 km / 150 Minuten

bis Stuttgart ca. 220 km / 135 Minuten

Objektnummer: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Sonstige Angaben

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 vorbehaltenlich 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: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - 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