

Füssen / Brand - Füssen

Hier wohnen Sie im Urlaubsgebiet, Eigentumswohnung nahe Weißensee

Property ID: 26477013



PURCHASE PRICE: 435.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

At a glance

Property ID	26477013	Purchase Price	435.000 EUR
Living Space	ca. 100 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 30 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1997		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	86.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.11.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

The property



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



Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

The property



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

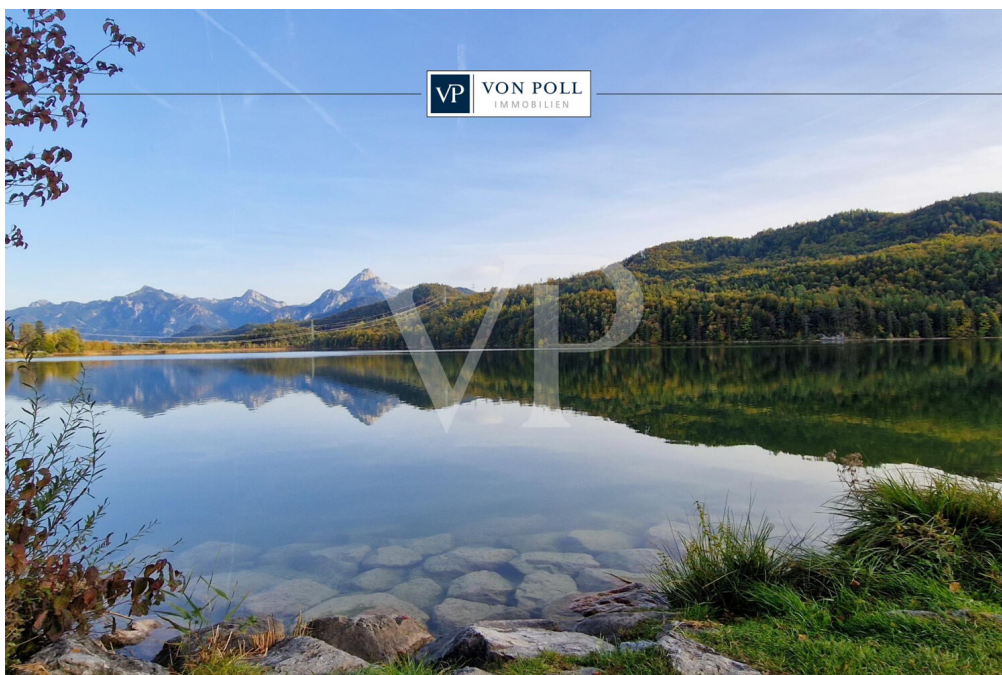
+49 8362 92 30 00

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

The property



Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

A first impression

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.

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Details of amenities

- 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

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

All about the location

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

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Other information

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.

Property ID: 26477013 - 87629 Füssen / Brand - Füssen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com