

Füssen

## Charmante maison bifamiliale avec vue sur la montagne

**CODE DU BIEN: 25477440A**



**PRIX D'ACHAT: 1.480.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.000 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25477440A	Prix d'achat	1.480.000 EUR
Surface habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Année de construction	1965	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	198.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

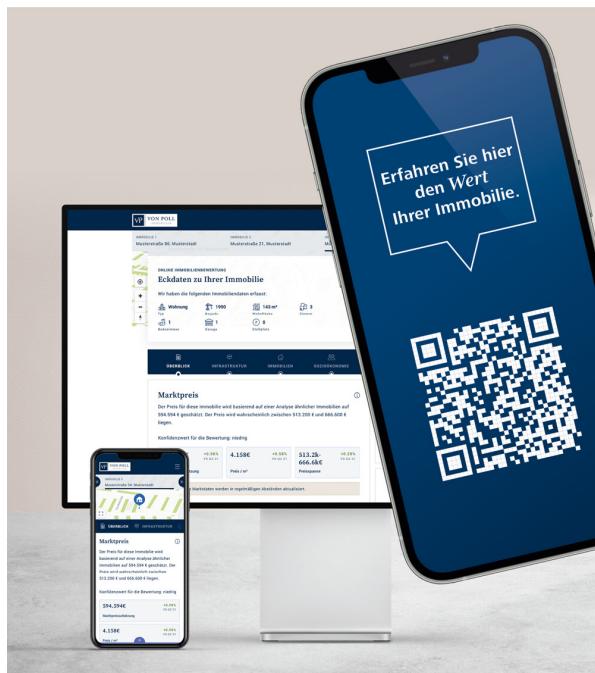
CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen

## La propriété



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



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)

**CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen**

## Une première impression

Cette maison bifamiliale bien entretenue, située dans un quartier prisé de Füssen, a été construite en 1965 et modernisée au fil des ans. Elle séduit par son charme classique, ses volumes généreux et ses vues imprenables sur les montagnes environnantes. Idéale comme maison familiale ou pour plusieurs générations, elle offre deux appartements indépendants spacieux et confortables. Grâce à sa construction solide et ses équipements modernes, la maison est habitable immédiatement. Le grand jardin invite à la détente, aux jeux et aux moments conviviaux – un véritable havre de paix pour les familles et les amoureux de la nature. La configuration flexible de cette maison bifamiliale offre de multiples possibilités d'aménagement – idéale pour les familles, les investisseurs ou une combinaison d'habitation et de location. Les propriétaires préfèrent ne pas publier de photos de la propriété ; nous utilisons donc des images de synthèse générées par IA pour votre information. Nous serions ravis d'organiser une visite sur place ou de vous proposer une visite virtuelle à 360° depuis chez vous.

**CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen**

## Tout sur l'emplacement

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 Forgensee, 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

**CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2035.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25477440A - 87629 Füssen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kleinloff

---

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: [fuessen@von-poll.com](mailto:fuessen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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