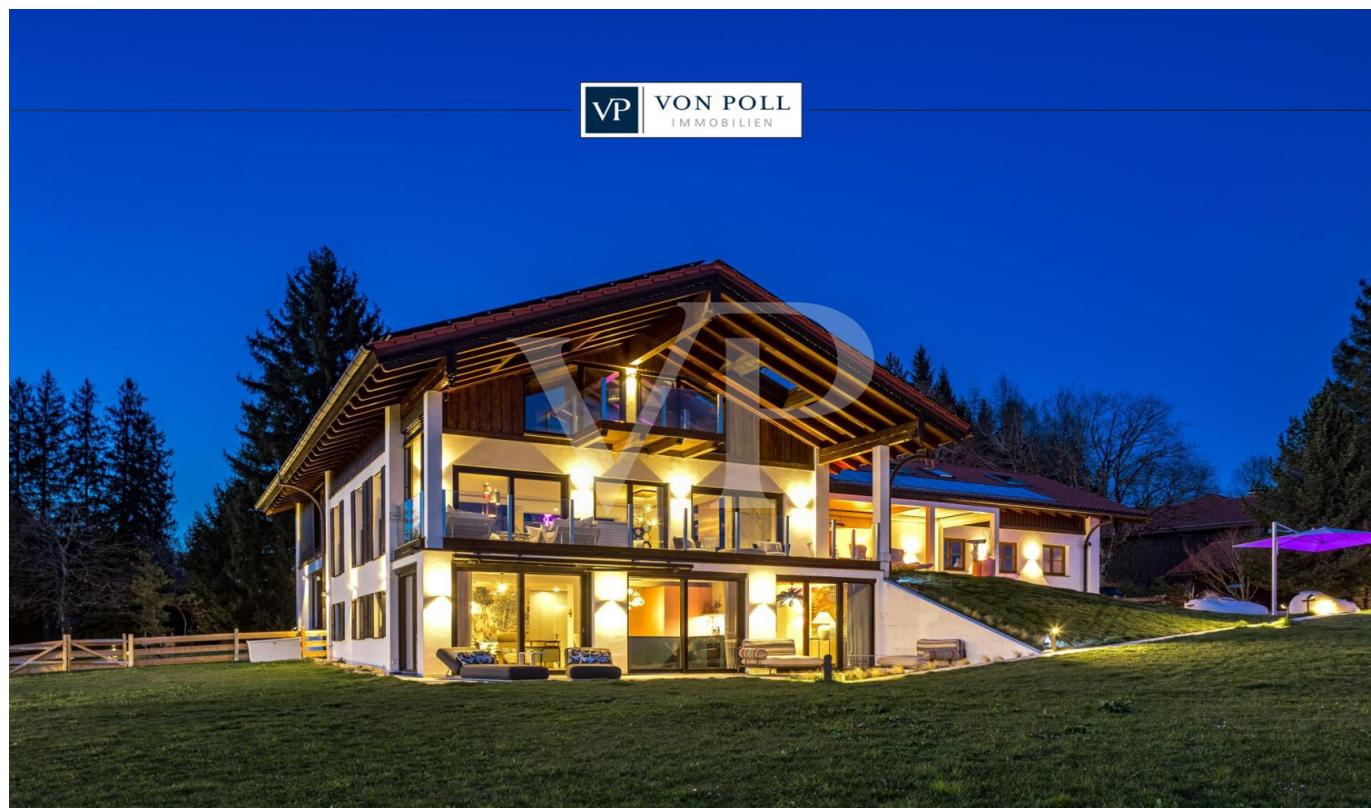


Roßhaupten

Votre résidence privée de luxe avec vue sur les Alpes

CODE DU BIEN: 25477045



PRIX D'ACHAT: 6.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 580 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.620 m²

CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

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

CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25477045	Prix d'achat	6.750.000 EUR
Surface habitable	ca. 580 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2006	Surface de plancher	ca. 200 m ²
Place de stationnement	4 x surface libre, 3 x Garage	Aménagement	WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

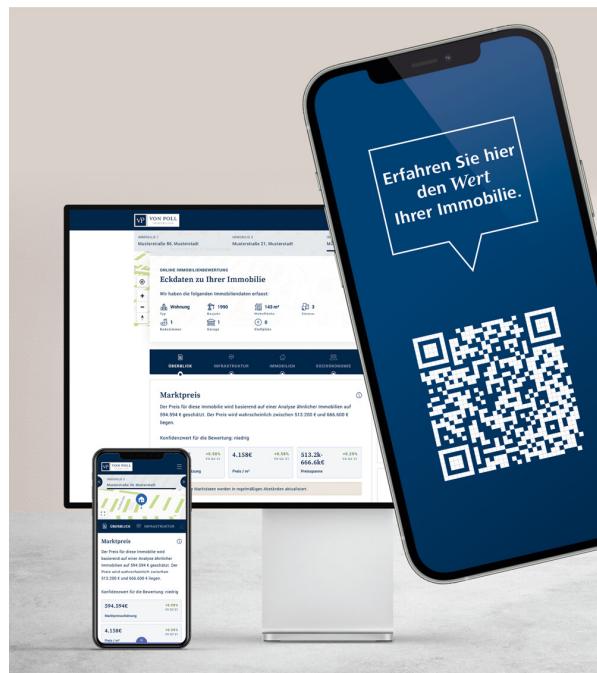
CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	22.36 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

La propriété



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?

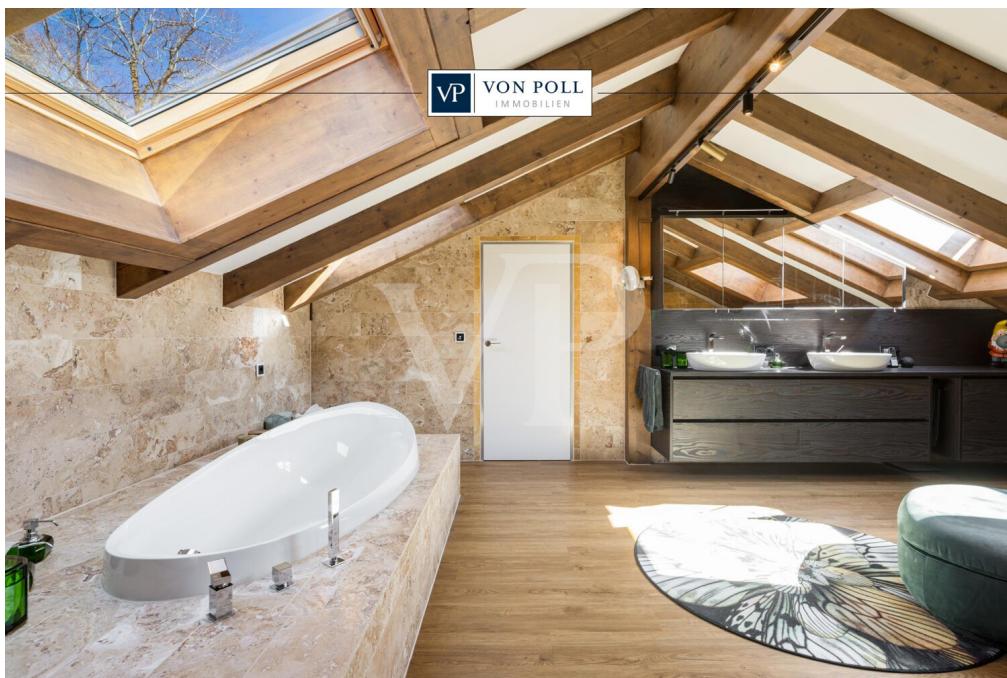
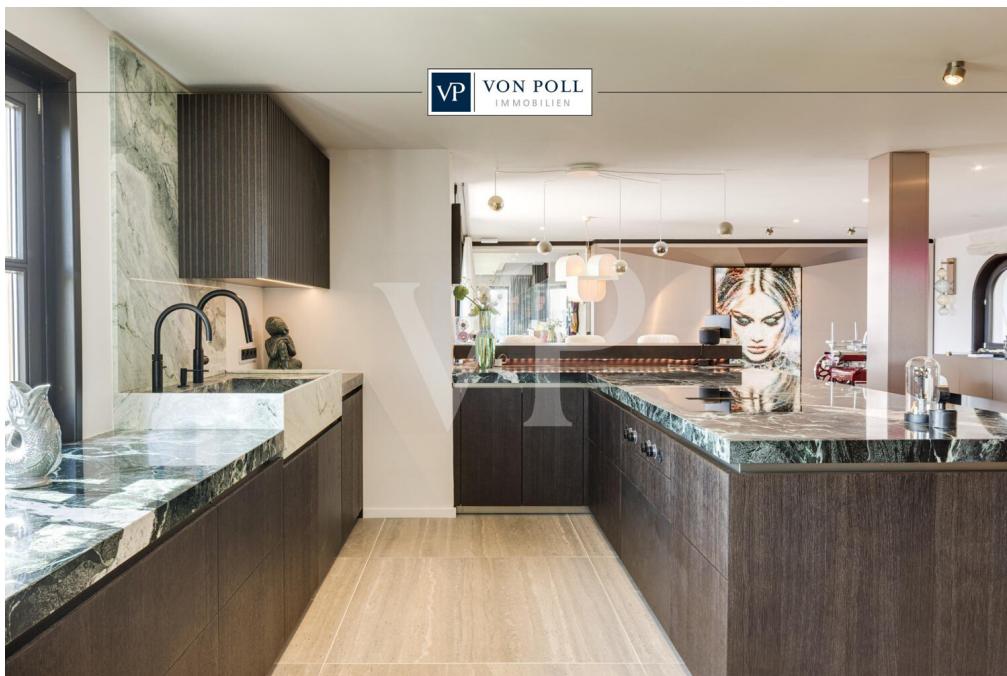
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



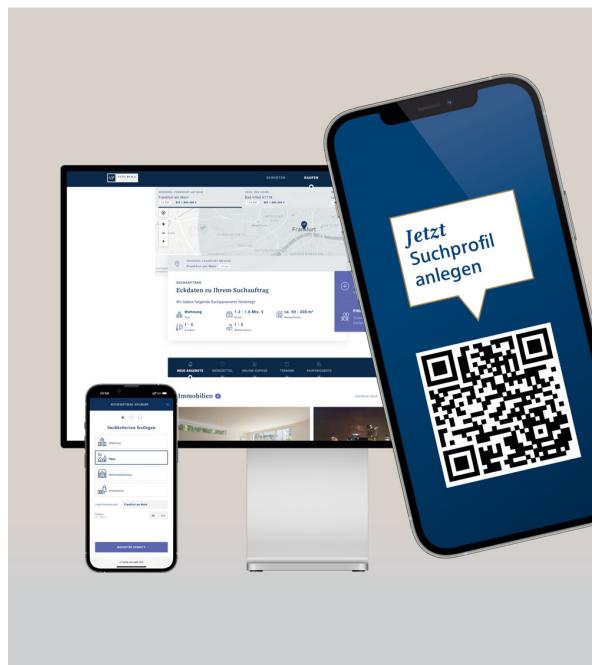
CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

La propriété



CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

La propriété



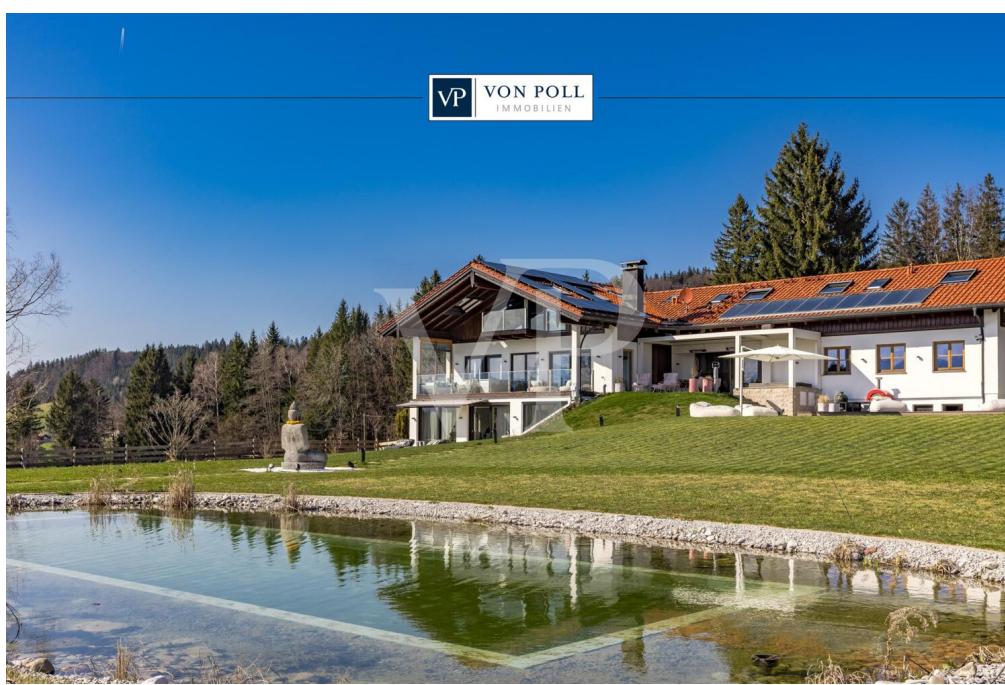
The image shows a laptop displaying a real estate search interface with filters like 'Wohnung' and '1-2 Zimmer'. In front of the laptop is a smartphone showing a blue screen with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Create your search profile now) and a QR code.

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Une première impression

Ein Ort, der Freiheit atmet

Wo die Berge das Licht einfangen und der Himmel endlos scheint, liegt dieses einzigartige Anwesen – ein Refugium der Ruhe und Schönheit im Herzen des Allgäus. In Alleinlage auf einer leichten Anhöhe bei Roßhaupten thront eine Villa, die sich harmonisch in die Natur fügt und den Blick über den Forgensee bis hin zum Schloss Neuschwanstein öffnet.

Architektur mit Charakter

Die Villa umfasst ca. 580 m² Wohnfläche und wurde mit höchsten Ansprüchen an Design, Raumgefühl und Materialität gestaltet. Helles Holz, Naturstein und großzügige Glasfronten schaffen eine Atmosphäre, in der Modernität und alpine Geborgenheit verschmelzen. Jeder Raum ist ein Statement – klar, offen und doch voller Wärme.

Leben mit Blick in die Natur

Im Mittelpunkt steht der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Designküche von Eggersmann. Eine Naturstein-Arbeitsplatte in Tauern-Grün, warme Echtholzfronten und eine gemütliche Sitznische verbinden Funktionalität mit Eleganz. Große Panoramafenster lenken den Blick nach draußen – auf Wolken, Lichtspiele und die sanfte Landschaft. Die angrenzende Terrasse lädt zu langen Sommerabenden und stillen Momenten im ersten Sonnenlicht ein.

Rückzug mit Aussicht

Das Obergeschoss ist dem privaten Bereich gewidmet. Das Masterschlafzimmer mit edlem Kolmårdenmarmor, zwei Ankleiden und einem luxuriösen Spa-Bad bietet Exklusivität auf höchstem Niveau. Der Blick aus dem Bett fällt direkt auf Schloss Neuschwanstein – ein tägliches Erlebnis von Schönheit und Ruhe.

Raum für Familie, Gäste und Ideen

Im Untergeschoss befinden sich weitere stilvolle Wohnräume, ideal für Familie, Gäste oder ein separates Homeoffice. Moderne Glasfasertechnik sorgt für Highspeed-Internet im gesamten Anwesen – perfekt für zeitgemäßes Leben und Arbeiten.

Entspannung auf höchstem Niveau

Der Außenbereich ist ein Erlebnis für sich: Ein beheizbarer Pool mit Wärmepumpe und verschiebbarem Holzdeck, ein Whirlpool mit Blick in die Natur und ein liebevoll gestalteter Garten mit Biotopt und alten Obstbäumen schaffen eine Atmosphäre, die zum

Durchatmen einlädt.

Diskreter Luxus mit Komfort

Trotz der idyllischen Alleinlage genießen Sie hier vollständige Anbindung – Winterdienst, Müllabfuhr und Postzustellung sind gewährleistet. So vereint dieses Anwesen das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und höchste Lebensqualität.

Ein Zuhause von seltener Magie

Diese Villa ist mehr als Architektur – sie ist ein Gefühl. Ein Ort, an dem die Natur Teil des Wohnens wird und jeder Tag ein Stück Freiheit schenkt. Wer hier ankommt, bleibt.

CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Détails des commodités

- Leichte Hangneigung mit Südlage
- Nahezu Alleinlage mit hoher Privatsphäre
- Unverbauter Blick über den Forgensee zum Schloss Neuschwanstein
- Frei von Hochspannungsleitungen und Sendemasten
- Speziell eingezäuntes Grundstück für Hundeliebhaber
- Elektrische Hunde und Katzenklappe mit Timer
- Großzügig angelegter Terrassen
- und Gartenbereich
- Exklusiv ausgebauter Lounge Außenbereich
- Natur belassener Außenpool
- Einladender offener Gästebereich
- Hochwertig ausgestattete Küchenbereich mit Markengeräten
- Großzügig Lichtdurchflutete Räume
- Zeitlose Eleganz in allen Badezimmern mit Villeroy & Boch
- Hand verlegter Parkettboden
- Hauseigene Photovoltaikanlage
- Außenstellplätze für ca. 4 Fahrzeuge
- Garage für 3 weitere Fahrzeuge
- Perfekt integrierter Poolbereich und Whirlpool
- Pooltechnik mit extra Wärmepumpe und Zusatzheizung
- Wärmepumpe und Photovoltaik in 2024 neu aufgebaut

CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Tout sur l'emplacement

ROßHAUPTEN (87672)

Die Gemeinde Roßhaupten liegt im Landkreis Ostallgäu im bayerischen Schwaben auf rund 816 m ü. d. M. und zählt etwa 2.266 Einwohner (Stand 01. Jänner 2024). Der Ort erstreckt sich über eine Fläche von rund 39 km² und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Forgensee, einem der größten Stauseen Deutschlands.

Durch die idyllische Lage zwischen Seen, Hügeln und Alpenpanorama bietet Roßhaupten eine außergewöhnlich hohe Lebens- und Freizeitqualität. Der Ort ist von weitläufigen Wiesen, Wäldern und Wanderwegen umgeben und eignet sich perfekt für Natur- und Ruhesuchende.

Roßhaupten ist als staatlich anerkannter Erholungsort ausgezeichnet und verbindet traditionellen Dorfcharakter mit moderner Infrastruktur. Besonders sehenswert ist die Pfarrkirche St. Andreas im Ortszentrum sowie das Pfannerhaus-Museum, das die Geschichte und Kultur des Dorfes und der Region anschaulich vermittelt.

VERKEHR

Roßhaupten ist hervorragend an das Verkehrsnetz des Ostallgäus angebunden.

Bundesstraße B16: direkte Verbindung nach Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren

Autobahnanschluss A7 (Füssen): ca. 10 km

Bahnhöfe: in Füssen (ca. 10 km) und Seeg (ca. 9 km)

Busverbindungen: regelmäßige Linienbusse nach Füssen und Marktoberdorf

Radwege: direkter Anschluss an die Via Claudia Augusta und die Radrunde Allgäu

Schifffahrt Forgensee: saisonaler Linienverkehr zwischen Roßhaupten und Füssen

Flughäfen:

- Memmingen ca. 80 km
- Innsbruck ca. 110 km
- München ca. 145 km
- Friedrichshafen ca. 135 km
- Zürich (CH) ca. 230 km

INFRASTRUKTUR

Roßhaupten bietet eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf.

Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Metzgerei, Bank, Gastronomiebetriebe sowie verschiedene Dienstleister.

Ärztliche Versorgung ist vor Ort und in den nahegelegenen Städten Füssen und Marktoberdorf gegeben.

Das Krankenhaus Füssen ist in etwa 10 Minuten erreichbar.

Darüber hinaus bietet Roßhaupten ein reges Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und ein vielseitiges Freizeitangebot rund um den Forgensee – vom Wandern und Radfahren bis zum Wassersport.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

Kindergarten und Kinderkrippe im Ort

Grundschule Roßhaupten

Mittelschulen, Realschulen und Gymnasien in Füssen, Marktoberdorf und Kaufbeuren

Fachoberschulen in Marktoberdorf und Kaufbeuren

Fachhochschulen in Kempten, Augsburg und München

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

ENTFERNUNGEN

bis Füssen Zentrum ca. 10 km / 10–15 Minuten

bis Neuschwanstein / Hohenschwangau ca. 12 km / 15–20 Minuten

bis Marktoberdorf ca. 20 km / 20–25 Minuten

bis Kempten ca. 45 km / 45 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. 80 km / 60 Minuten

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

CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.36 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25477045 - 87672 Roßhaupten

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

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

www.von-poll.com