

Füssen

Bájos kétlakásos ház hegyi kilátással

VP azonosító: 25477440A



VÉTELÁR: 1.480.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.000 m²

VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

Áttekintés

VP azonosító	25477440A
Hasznos lakótér	ca. 280 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdoszobák	4
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.480.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	198.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

Az ingatlan



VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

Az első benyomás

Ez a jól karbantartott kétlakásos ház Füssen vonzó részén 1965-ben épült, és az évek során jelentősen felújították. A ház klasszikus bájjal, tágas elrendezéssel és a környező hegyekre nyíló lélegzetelállító kilátással nyugodt le. Családi otthonnak vagy többgenerációs lakótérnek ideális, két különálló apartmant kínál, bőséges hellyel és kényelemmel. Masszív szerkezetének és modern felszereltségének köszönhetően a ház azonnal beköltözhető. A nagy kert pihenésre, játékra és kellemes összejövetelekre csábít – tökéletes családok és természetkedvelők számára. A kétlakásos ház rugalmas alaprajza számos felhasználási lehetőséget kínál – ideális családok, befektetők vagy a lakhatás és a bérlet kombinációja számára. A tulajdonosok nem kívánnak fotókat közzétenni az ingatlanról, ezért az Ön kényelme érdekében mesterséges intelligencia által generált mintaképeket használtunk. Örömmel szervezünk személyes megtekintést, vagy virtuális 360°-os túrát biztosítunk otthona kényelméből.

VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

Minden a helyszínról

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 Forggensee, Weißensee und Alatzsee 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

VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 198.90 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25477440A - 87629 Füssen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com