Roßhaupten

Privát luxus rezidencia Alpok-kilátással

VP azonosító: 25477045

VÉTELÁR: 6.750.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 580 m^2 • **SZOBÁK:** 10 • **FÖLDTERÜLET:** 5.620 m^2

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Áttekintés

VP azonosító	25477045
Hasznos lakótér	ca. 580 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	2006
Parkolási lehetoségek	4 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	6.750.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 200 m²
Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.04.2035
Energiaforrás	Elektromosság

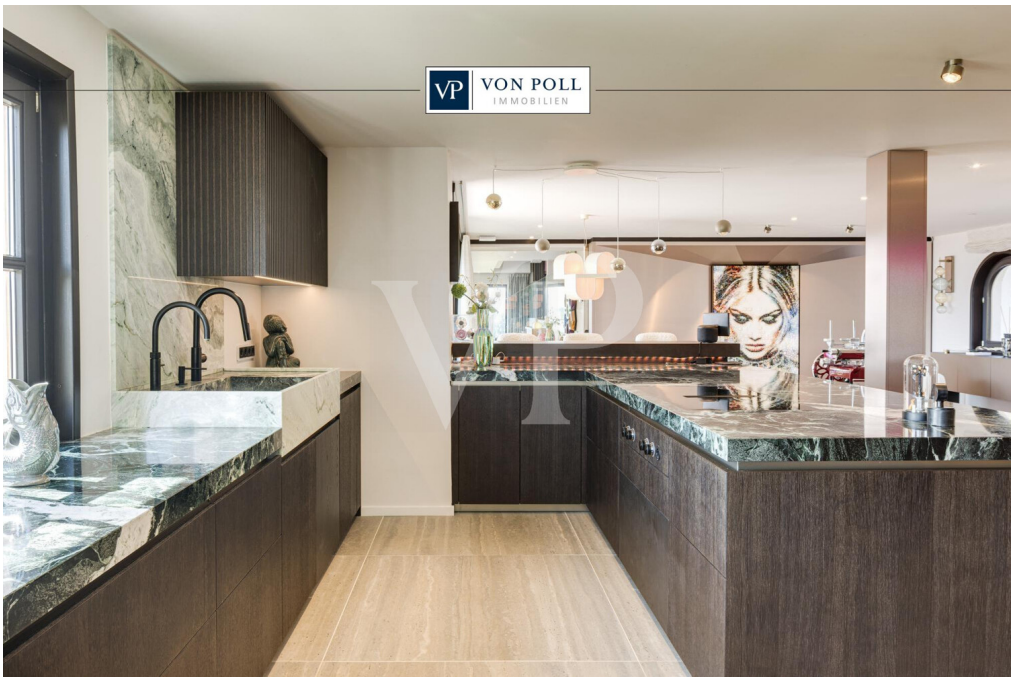
Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	22.36 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Az ingatlan

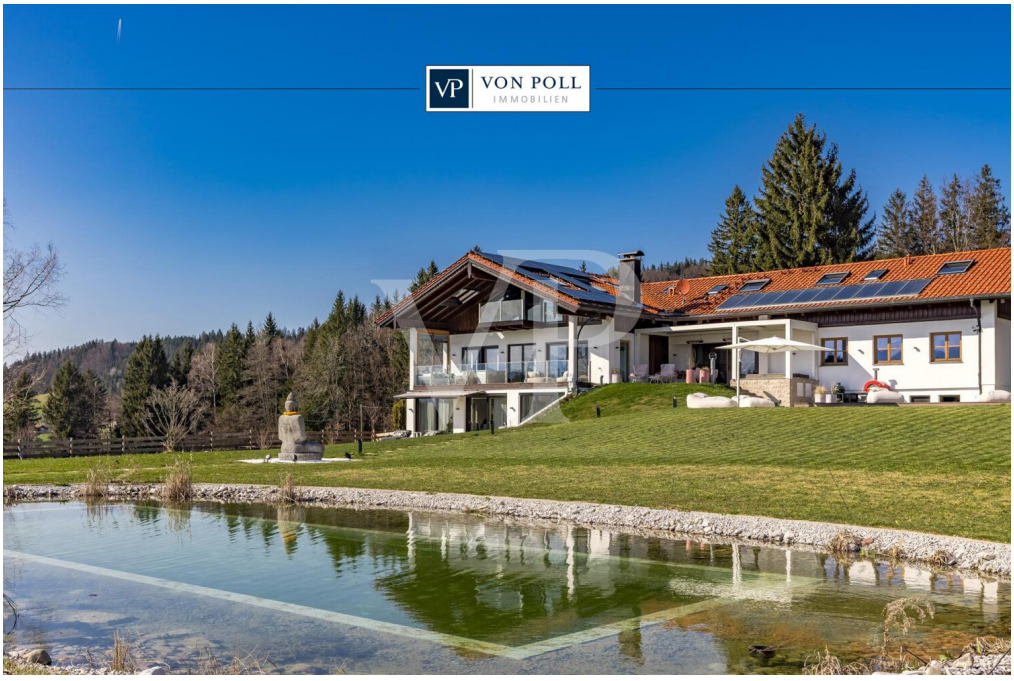
VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Az ingatlan



VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Az ingatlan



VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

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: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Az elso benyomás

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 Forggensee 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 Biotop 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.

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Részletes felszereltség

•Leichte Hangneigung mit Südlage
•Nahezu Alleinlage mit hoher Privatsphäre
•Unverbauter Blick über den Forggensee 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

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

Minden a helyszínrol

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 Forggensee, 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 Forggensee: 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 Forggensee – 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

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

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