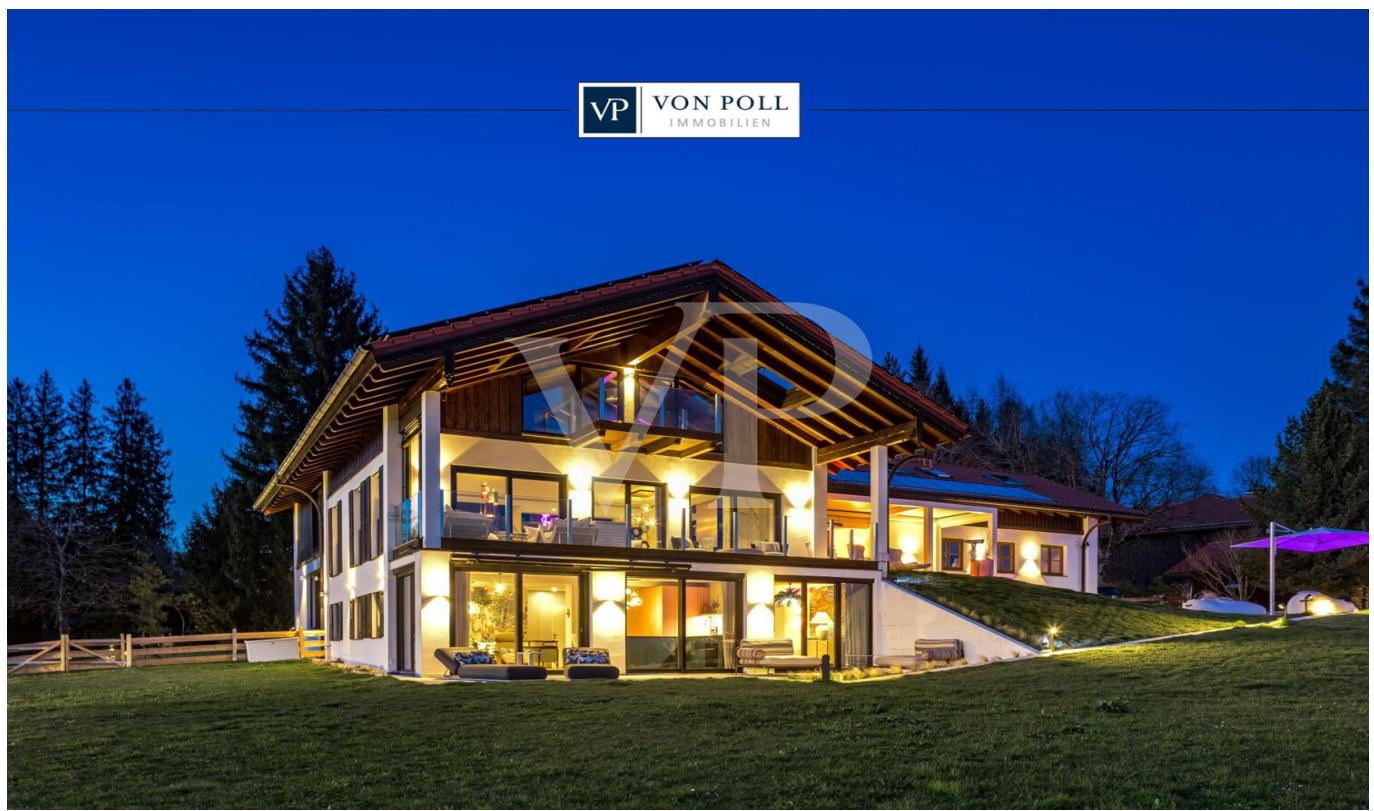


Roßhaupten

## Privát luxus rezidencia Alpok-kilátással

**VP azonosító: 25477045**



**VÉTELÁR: 6.750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 580 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 5.620 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

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

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

## Áttekintés

VP azonosító	25477045	Vételár	6.750.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 580 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2006	Hasznos terület	ca. 200 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs	Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat

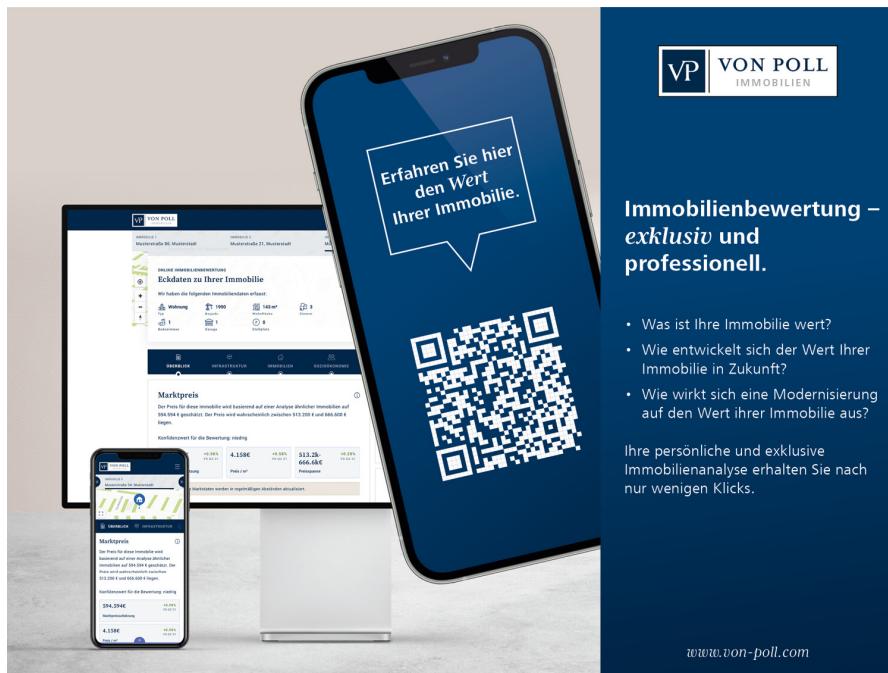
VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	22.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	A+
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

## Az ingatlan



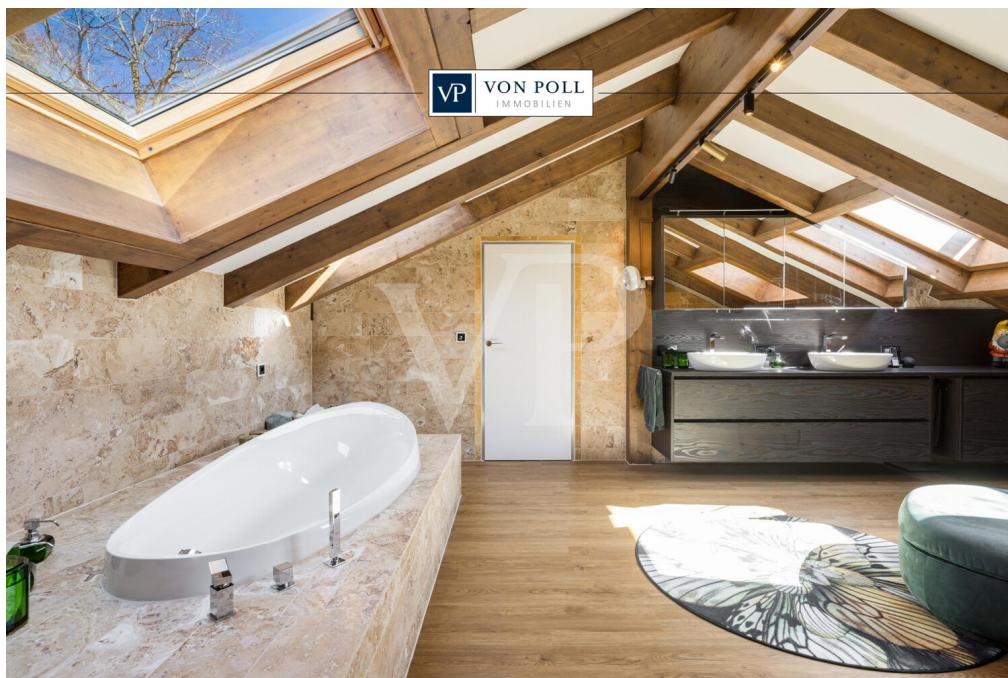
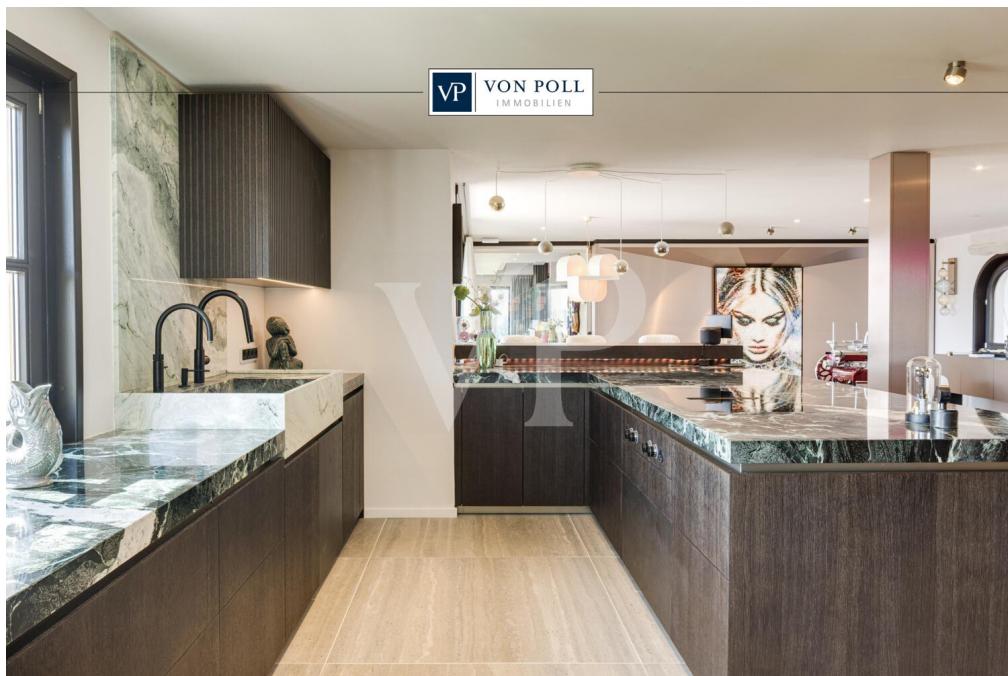
Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

www.von-poll.com



VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

## Az ingatlan

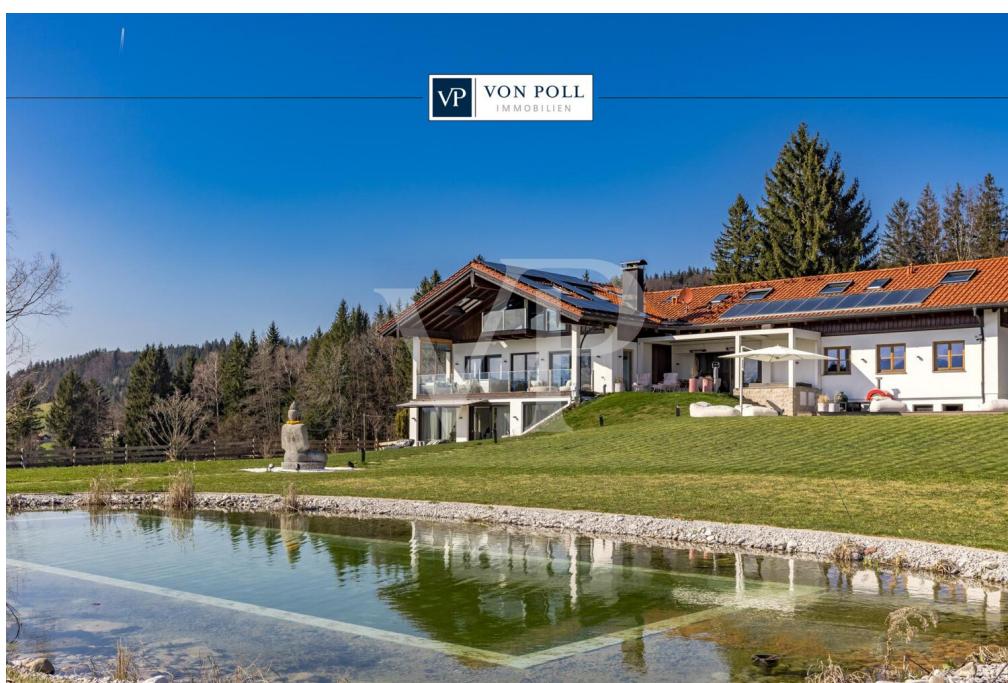


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25477045 - 87672 Roßhaupten

## Az ingatlan



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](http://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 m<sup>2</sup> 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 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

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 km<sup>2</sup> 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*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](mailto:fuessen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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