

Füssen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten und Blick auf das Hohe Schloss in Füssen

*VP azonosító: 26477011*



**VÉTELÁR: 1.545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 813 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen**

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

VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen

## Áttekintés

VP azonosító	26477011	Vételár	1.545.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 230 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1934	Modernizálás / felújítás	2003
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 210 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.03.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	231.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

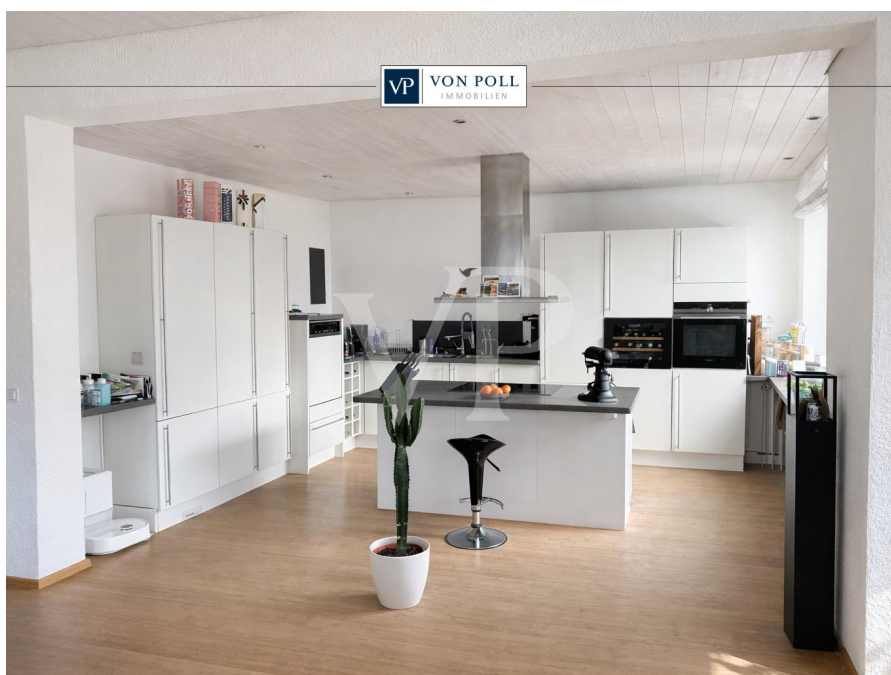
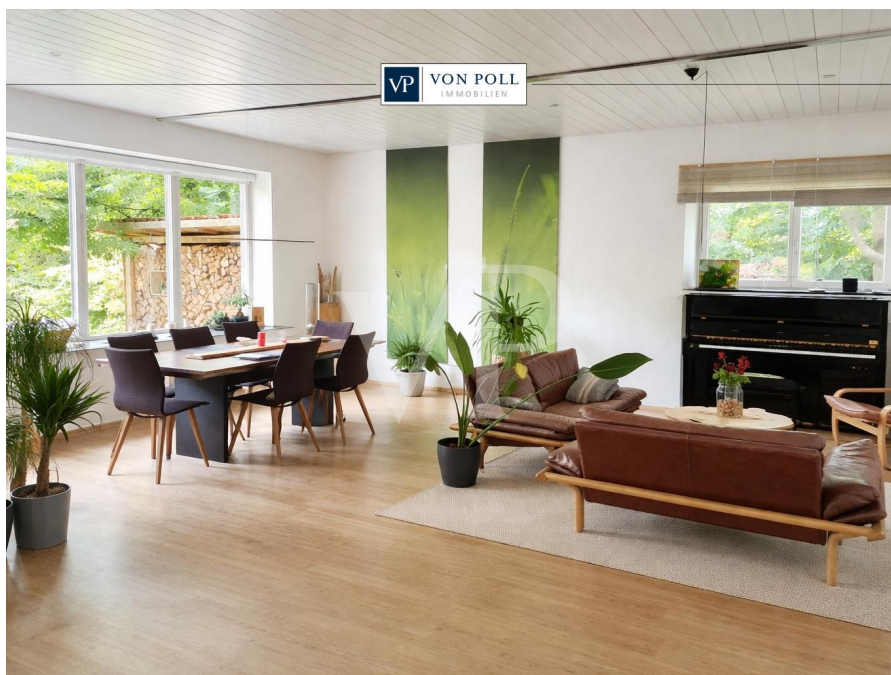
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

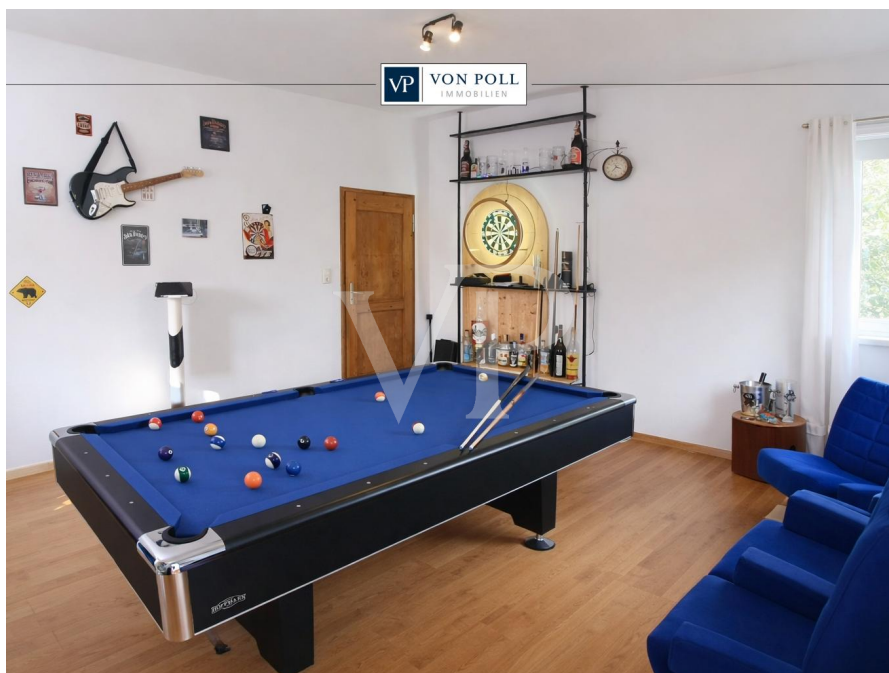
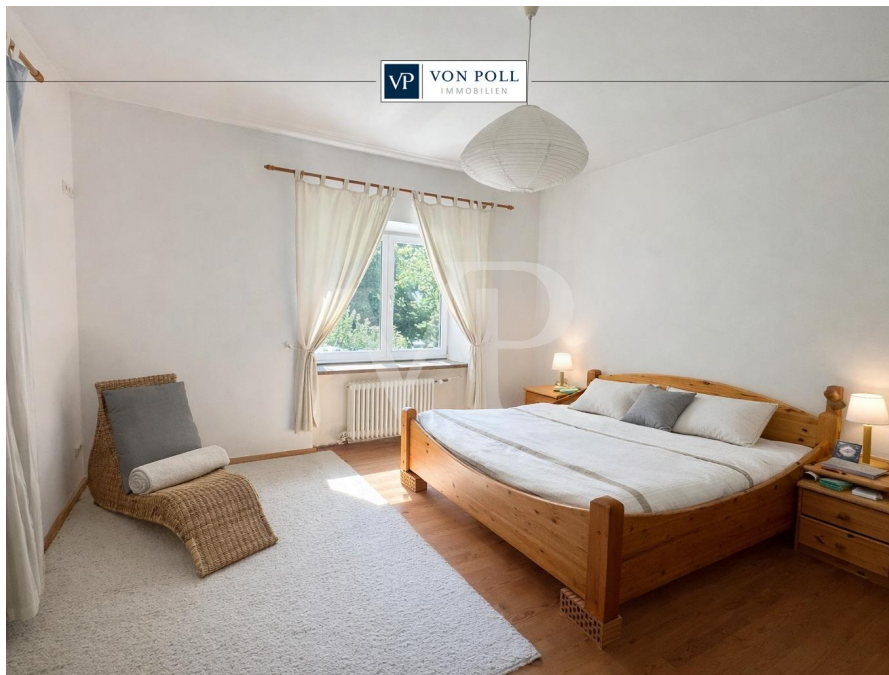
VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen

## Az ingatlan



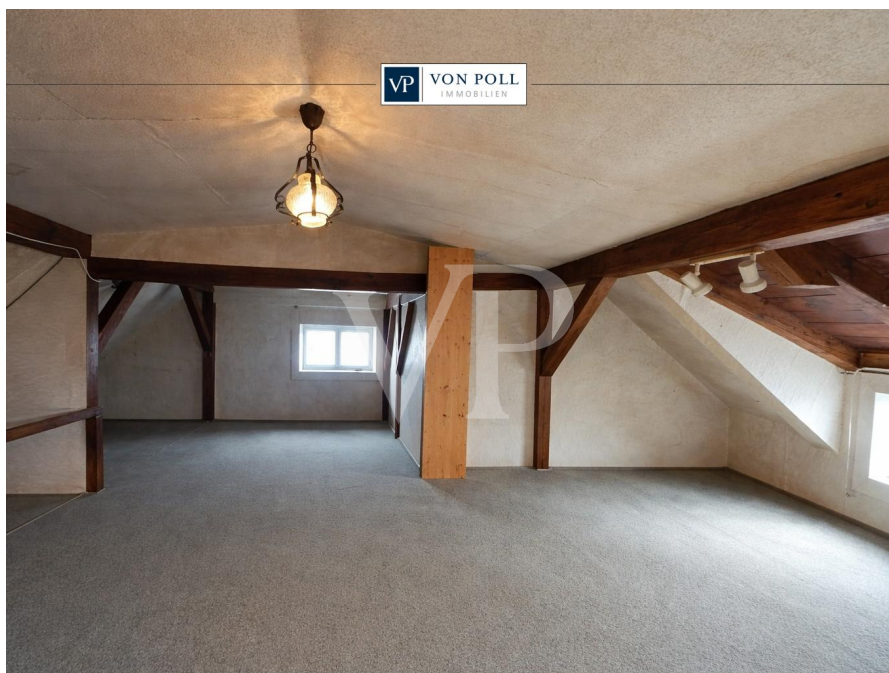
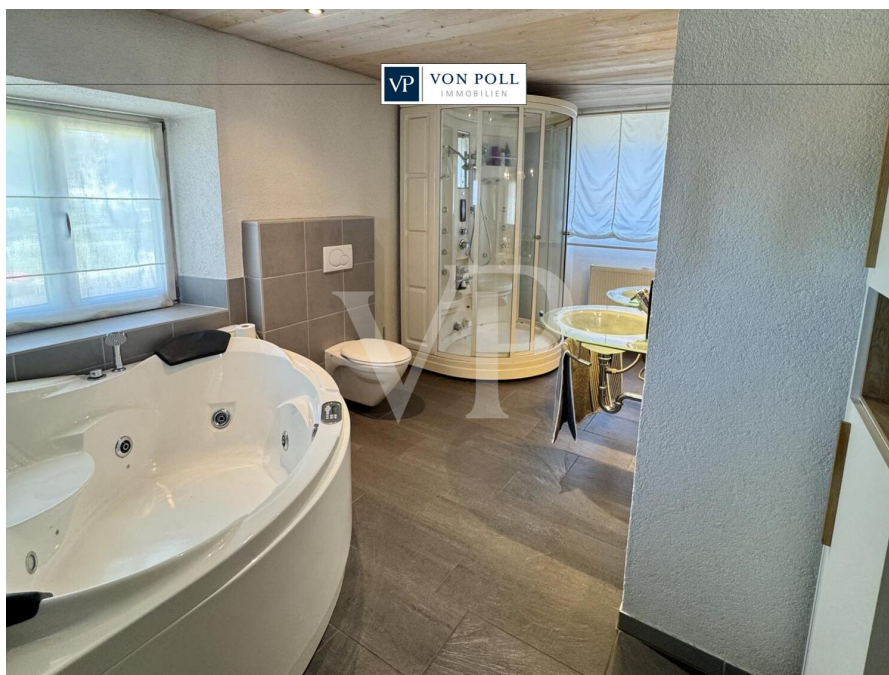
VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen

## Az ingatlan



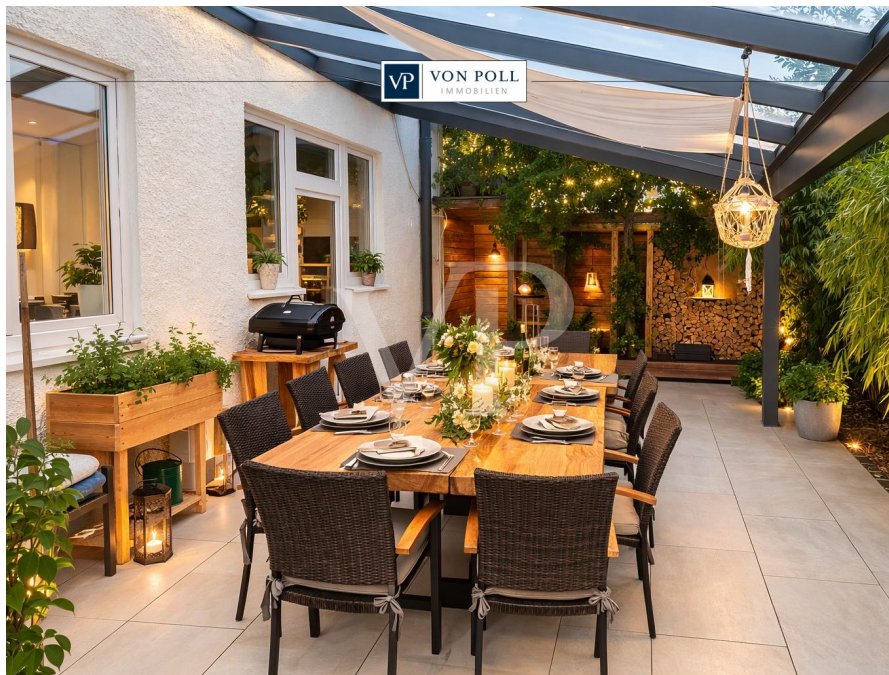
VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26477011 - 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](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen

## Az ingatlan



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

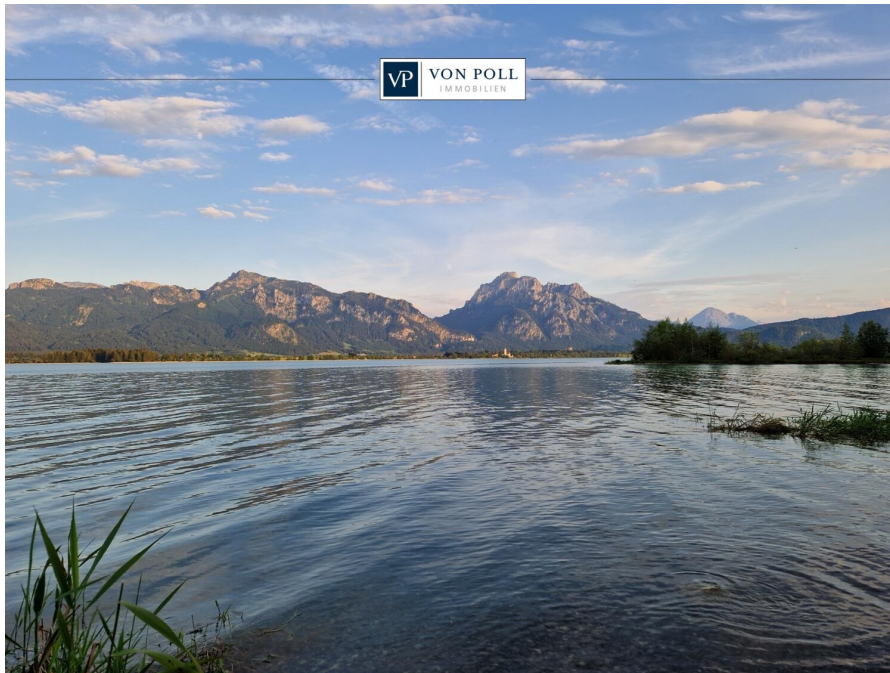
**+49 8362 92 30 00**

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: 26477011 - 87629 Füssen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen**

## Az elso benyomás

Dieses vielseitige Einfamilienhaus überzeugt vor allem durch seine attraktive und zentrale Lage mitten in Füssen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und die historische Altstadt sind bequem erreichbar – gleichzeitig bietet das Haus durch seinen Garten und die ruhige Umgebung eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich ein separates Büro mit eigenem Badezimmer und kleiner Kochnische, ideal für Homeoffice, Gäste oder eine kleine Einliegerlösung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine helle, offene Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein gemütliches Kaminzimmer sowie den direkten Zugang zur Terrasse und zum großen Garten, der viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bietet.

Im Obergeschoss stehen vier Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Ankleidezimmer mit praktischem Wäscheschacht zum Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss zur Verfügung. Ein Balkon mit schönem Blick auf das Hohe Schloss in Füssen rundet diese Etage ab und unterstreicht die besondere Lage der Immobilie.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial: Hier besteht die Möglichkeit, eine weitere Wohneinheit mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auszubauen. Die Nutzung als separate Wohnung muss noch beim Bauamt beantragt werden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten – und verbindet großzügiges Wohnen mit einer seltenen zentralen Lage in Füssen.

**VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen**

## Részletes felszereltség

Besondere Merkmale im Überblick:

- eine attraktive Lage in Füssen
- großes Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Büro im Erdgeschoss mit eigenem Bad und Kochnische
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- gemütliches Kaminzimmer
- überdachte Terrasse und großer Garten
- vier Schlafzimmer im Obergeschoss
- Ankleidezimmer mit praktischem Wäscheschacht
- Balkon mit Blick auf das Hohe Schloss in Füssen
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss für ca. 90 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche
- Zentralstaubsauger Anlage
- vollständig unterkellert
- Garage und 3 KFZ Außenstellplätze

**VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen**

## Minden a helyszínről

Die Stadt Füssen (PLZ 87629) gehört zu den attraktivsten Wohnorten im südlichen Allgäu und vereint historische Atmosphäre mit einer außergewöhnlichen Naturkulisse. Am Rand der Allgäuer Alpen gelegen, bietet Füssen eine hohe Lebensqualität mit direktem Zugang zu Bergen, Seen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die historische Altstadt mit ihren farbenfrohen Häusern, kleinen Gassen und gemütlichen Cafés prägt das Stadtbild und lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Gleichzeitig verfügt Füssen über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zu den berühmten Königsschlössern Neuschwanstein und Hohenschwangau, die nur wenige Minuten entfernt liegen. Ebenso befinden sich mehrere Seen – darunter der Forggensee, der Hopfensee und der Weißensee – in unmittelbarer Umgebung und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Segeln, Radfahren oder Wandern.

Dank der Kombination aus städtischer Infrastruktur, touristischer Attraktivität und unmittelbarer Natur zählt Füssen zu den gefragtesten Wohnlagen im Allgäu.

### VERKEHR

Füssen ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Bahnhof Füssen: direkte Bahnverbindungen Richtung Kaufbeuren, Buchloe und München

Autobahnanschluss A7 (Füssen): direkte Verbindung Richtung Ulm und Würzburg

Bundesstraßen B16 und B310: gute regionale Anbindung ins Allgäu und nach Tirol  
Busverbindungen: regelmäßige Linien in die umliegenden Orte sowie Richtung Österreich

Radwege: Anschluss an das umfangreiche Radwegenetz im Ostallgäu und entlang des Lechs

#### Flughäfen

Memmingen ca. 75 km

Innsbruck (A) ca. 110 km

Friedrichshafen ca. 140 km

München ca. 145 km

#### INFRASTRUKTUR

Füssen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Restaurants, Cafés und Hotels. Darüber hinaus befinden sich Banken, Apotheken, Ärzte sowie das Krankenhaus Füssen direkt vor Ort.

Auch kulturell hat die Stadt viel zu bieten: Konzerte, Theaterveranstaltungen, Museen und traditionelle Märkte sorgen das ganze Jahr über für ein abwechslungsreiches kulturelles Leben.

#### KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

Kindergärten und Kinderkrippen in Füssen

Grundschule und Mittelschule Füssen

Realschule Füssen

Gymnasium Füssen

Gymnasium Hohenschwangau

Weitere Schulen und Fachoberschulen befinden sich in Marktoberdorf und Kaufbeuren.

Fachhochschulen gibt es unter anderem in Kempten und Augsburg.

Universitäten befinden sich unter anderem in München, Ulm und Innsbruck.

#### ENTFERNUNGEN

bis Neuschwanstein / Hohenschwangau ca. 5 km / 10 Minuten

bis Hopfensee ca. 6 km / 10 Minuten

bis Forggensee ca. 5 km / 10 Minuten

bis Kempten ca. 50 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. 75 km / 60 Minuten

bis Zürich (CH) ca. 230 km / ca. 2,5 Stunden

bis Stuttgart ca. 220 km / ca. 2 Stunden

**VP azonosító: 26477011 - 87629 Füssen**

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26477011 - 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](mailto:fuessen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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