

Füssen

## Graziosa casa bifamiliare con vista sulle montagne

*Codice oggetto: 25477440A*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Una prima impressione
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25477440A	Prezzo d'acquisto	1.480.000 EUR
Superficie netta	ca. 280 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	4	Superficie linda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1965	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

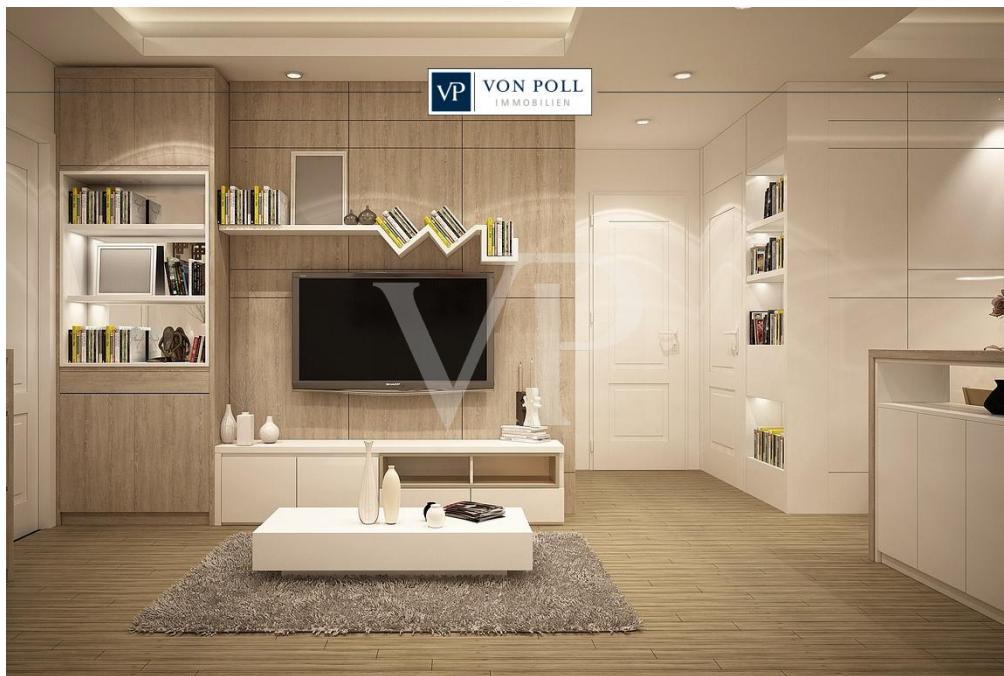
Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.10.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

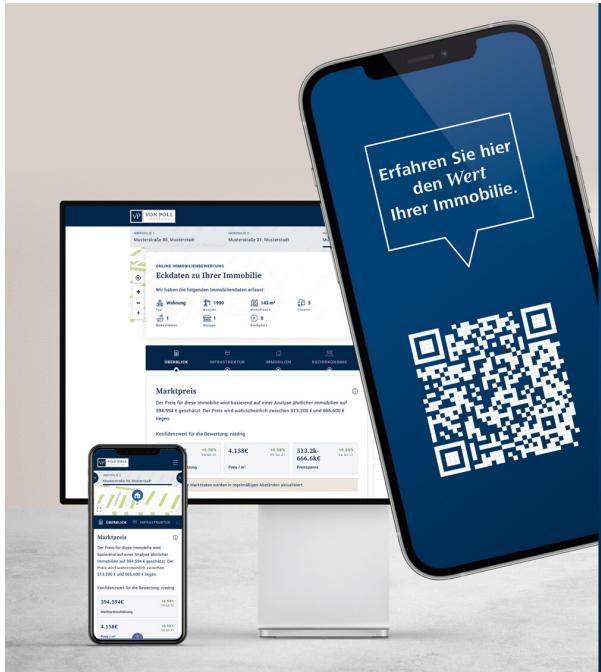
Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen

## La proprietà



Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen

## La proprietà



VP | 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)



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](mailto:fuessen@von-poll.com) | [www.von-poll.com/fuessen](http://www.von-poll.com/fuessen)

Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, situata in una posizione privilegiata a Füssen, è stata costruita nel 1965 ed è stata ampiamente ristrutturata nel corso degli anni. La casa colpisce per il suo fascino classico, gli ampi spazi e la vista mozzafiato sulle montagne circostanti. Ideale come casa per un'intera famiglia o come spazio abitativo multigenerazionale, offre due appartamenti separati con ampi spazi e comfort. Grazie alla sua solida costruzione e ai comfort moderni, la casa è pronta per essere abitata immediatamente. L'ampio giardino invita al relax, al gioco e a piacevoli momenti di convivialità, perfetto per famiglie e amanti della natura. La planimetria flessibile di questa casa bifamiliare offre diverse possibilità di utilizzo, ideale per famiglie, investitori o per una combinazione di vita e affitto. I proprietari preferiscono non pubblicare foto dell'immobile, quindi abbiamo utilizzato immagini campione generate dall'intelligenza artificiale per la vostra comodità. Saremo lieti di organizzare una visita di persona o di fornirvi un tour virtuale a 360° comodamente da casa vostra.

Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen

## Tutto sulla posizione

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 Forgensee, Weißensee und Alatsee 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

**Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 198.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25477440A - 87629 Füssen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sebastian Kleinloff

---

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: [fuessen@von-poll.com](mailto:fuessen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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