

Füssen

## Casa bifamiliare con vista sulle montagne

Codice oggetto: 25477441A



PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

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

Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25477441A                            |
| Superficie netta    | ca. 120 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1970                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 670.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 50 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.11.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 198.90 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                             |

Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

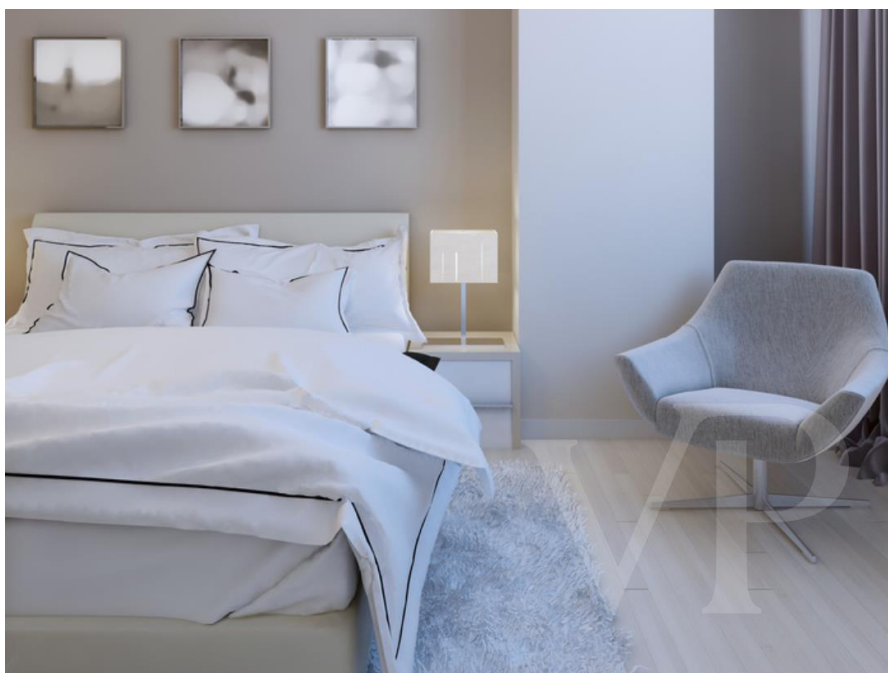
**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)



Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

## Una prima impressione

Questa graziosa casa bifamiliare, costruita nel 1970, è situata in una tranquilla e soleggiata zona residenziale di Füssen, in Algovia. La casa vanta un'atmosfera luminosa e accogliente, una vista mozzafiato sulle montagne circostanti e un ampio giardino che offre ampi spazi per il relax, il tempo libero e le attività per la famiglia. Con circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, la proprietà offre ampio spazio per coppie e famiglie. La disposizione ben progettata crea un ambiente abitativo confortevole, con ampie aree comuni e accoglienti rifugi. La casa bifamiliare è stata meticolosamente mantenuta e, con alcuni ammodernamenti, può essere trasformata in una vera casa da sogno in Algovia. La vista libera sulle Alpi dell'Algovia è particolarmente suggestiva e può essere goduta sia dal giardino che dai piani superiori. L'ampio giardino è ideale per famiglie con bambini, appassionati di giardinaggio o amanti degli animali. Vi invita a prendere il sole, fare un barbecue o semplicemente rilassarvi ammirando il panorama montano. Saremo lieti di organizzare una visita personale o di fornirti un tour virtuale a 360° comodamente da casa tua.

Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

## Dettagli dei servizi

Baujahr: 1970

Wohnfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

Grundstück: großzügiger Gartenbereich

Helle und freundliche Räume

Balkon mit Bergblick

Terrasse und Garten mit Südausrichtung

Garage oder Stellplatz (optional)

Ideal als Familienhaus oder Ferienimmobilie



Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

## Tutto sulla posizione

### Füssen im Allgäu

Die Stadt Füssen liegt im malerischen Ostallgäu, eingebettet zwischen klaren Seen und majestätischen Bergen. Als staatlich anerkannter Kneipp- und Luftkurort bietet Füssen eine einzigartige Kombination aus Natur, Kultur und Lebensqualität.

Die Altstadt von Füssen begeistert mit ihren historischen Gebäuden, charmanten Cafés und Boutiquen, während die umliegende Landschaft zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Wintersportaktivitäten einlädt. Nur wenige Minuten entfernt befinden sich die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau, sowie der Forggensee und der Weißensee – ideale Orte zum Baden, Segeln oder Spaziergehen.

### Verkehrsanbindung

Bahnhof Füssen: ca. 2 km

Autobahnanschluss A7: ca. 3 km

Busverbindungen in alle Ortsteile

Gute Anbindung an B16 Richtung Kaufbeuren und Augsburg

### Flughäfen:

Memmingen ca. 75 km

Innsbruck (A) ca. 110 km

München ca. 145 km

### Infrastruktur & Bildung

Füssen bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheken

Kindergarten, Grundschule, Mittelschule und Gymnasium im Ort

Realschulen und Fachoberschulen in der Umgebung

Hochschulen in Kempten, Augsburg und München

### Entfernungen

Zentrum Füssen: ca. 2 km / 5 Minuten

Neuschwanstein: ca. 5 km / 10 Minuten

Forggensee: ca. 2 km / 5 Minuten

Kempten: ca. 50 km / 45 Minuten

Garmisch-Partenkirchen: ca. 60 km / 65 Minuten

München: ca. 145 km / 110 Minuten

Codice oggetto: 25477441A - 87629 Füssen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2028.

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

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Codice oggetto: 25477441A - 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)