Füssen

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

Objektnummer: 26477011



KAUFPREIS: 1.545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 813 m²

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Auf einen Blick

Objektnummer	26477011
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 210 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	231 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1934

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Die Immobilie





Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Die Immobilie





Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Die Immobilie





Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Die Immobilie





Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Die Immobilie





Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Die Immobilie





Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®



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

+49 8362 923000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr. 1-3 | 87629 Füssen
fuessen@von-poll.com | *www.von-poll.com/fuessen*

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Ein erster Eindruck

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 m² 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.

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Ausstattung und Details

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 m² zusätzliche Wohnfläche
- Zentralstaubsauger Anlage
- vollständig unterkellert
- Garage und 3 KFZ Außenstellplätze

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26477011 - 87629 Füssen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen
Tel.: +49 8362 – 92 30 00
E-Mail: fuessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com