

Füssen

# RESERVIERT: Attraktives Wohnen im Urlaubsgebiet in Füssen

*CODICE OGGETTO: 24062015*



PREZZO D'ACQUISTO: 163.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 48 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

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

**CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24062015	Prezzo d'acquisto	163.000 EUR
Superficie netta	ca. 48 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1971	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 55 EUR (Affitto)		

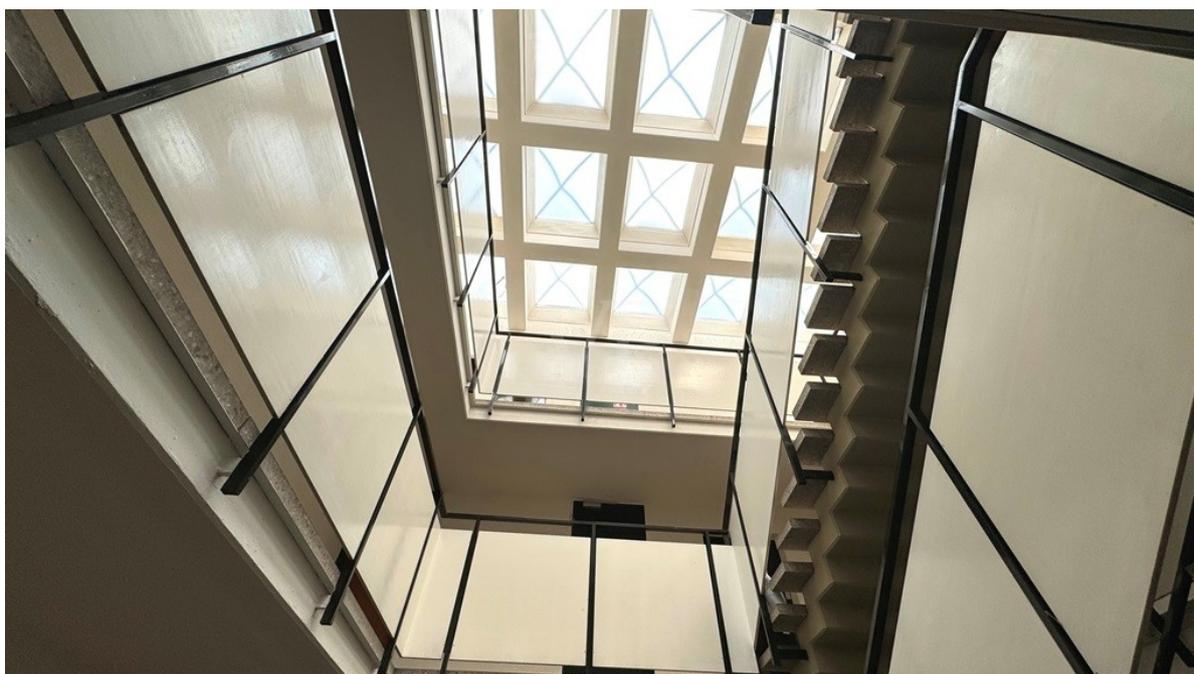
CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	ERDGAS_LEICHT	Consumo finale di energia	100.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.02.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## La proprietà



**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)

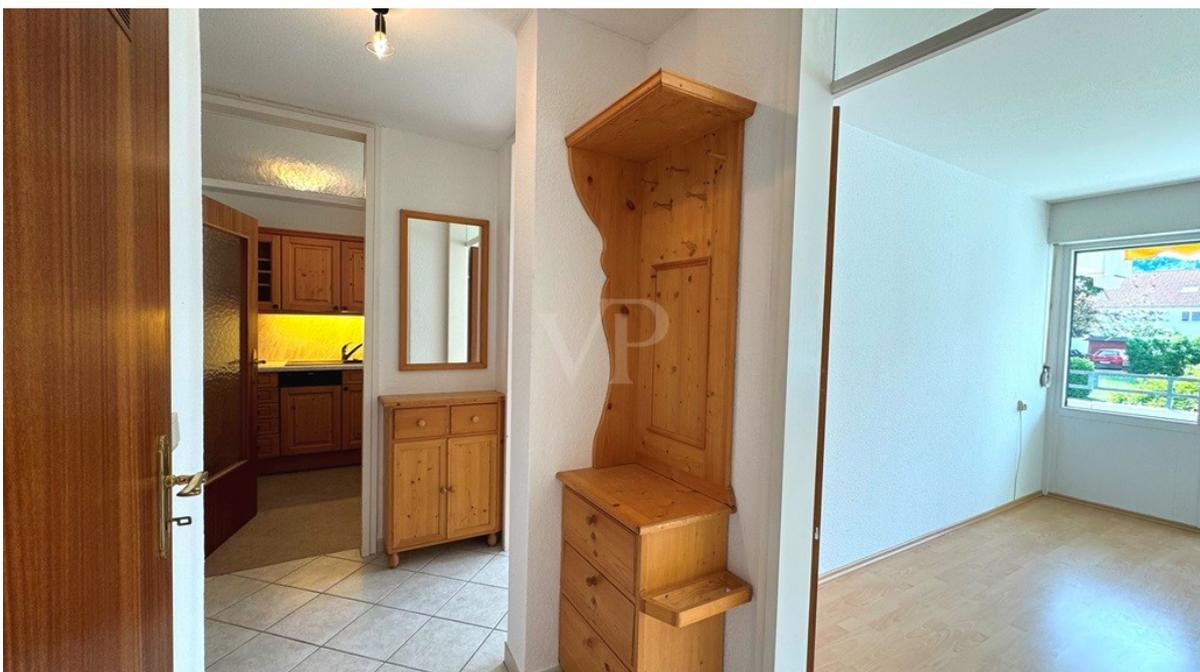
CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## La proprietà



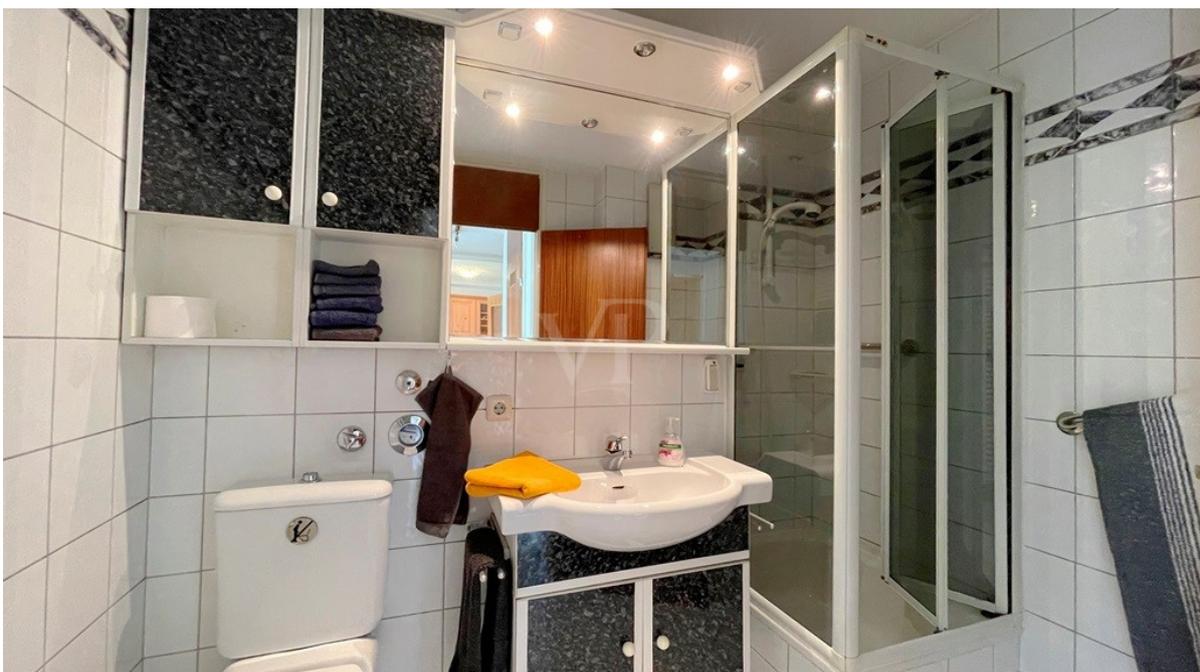
CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## La proprietà









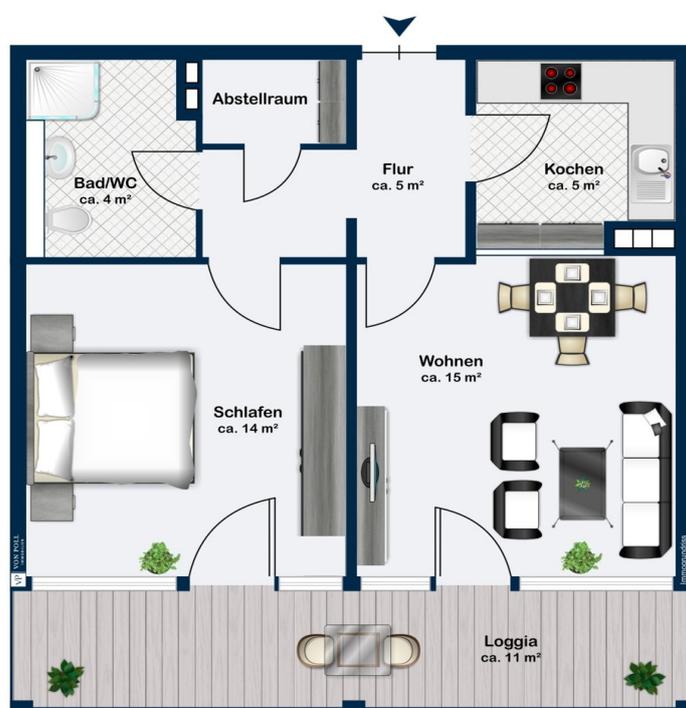
**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen**

## Una prima impressione

Attraktives Wohnen im Urlaubsgebiet in Füssen Stellen Sie sich vor, Sie wohnen dort, wo andere Urlaub machen! Füssen, ein malerisches Städtchen im Allgäu, bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, die imposante Bergwelt nahe Ihrer Haustür zu genießen. Diese kompakte Erdgeschosswohnung in einer sehr gepflegten Wohnanlage im Grünen, bereits ausgestattet mit einer Einbauküche, könnte Ihr neues Zuhause werden. Auch die attraktiven Wintermonate im Allgäu können Sie hier genießen: es besteht die Möglichkeit, in der Tiefgarage einen Stellplatz anzumieten. Somit bleibt Ihr Fahrzeug stets schneefrei. Überhaupt wurde die Immobilie clever geplant, so erleichtern Ihnen beispielsweise Rampen von außen die Zugänge ins Haus oder den Fahrradraum. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer und bietet damit genug Platz für angenehmes Wohnen. Die großzügige Loggia, ausgestattet mit zwei Markisen, lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Hier können Sie die Ruhe genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Von hier haben Sie sogar Bergsicht. Die Lage der Wohnung ist perfekt für Natur- und Sportliebhaber. Wanderwege sind schnell erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten, die atemberaubende Allgäuer Landschaft zu erkunden. Fahrradfahren und Spaziergänge sind hier ebenso beliebt und ermöglichen es Ihnen, die Umgebung in Ihrem eigenen Tempo zu entdecken. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu Schloss Neuschwanstein. Das berühmte Märchenschloss ist nur einen Katzensprung entfernt und immer einen Ausflug wert. Auch die Ländergrenzen zu Österreich und der Schweiz sind schnell erreichbar, was Ihnen zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Erlebnisse bietet. Diese ruhige und idyllische Lage kombiniert mit der Nähe zu zahlreichen Attraktionen macht diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort und einem perfekten Ausgangspunkt für vielfältige Aktivitäten. Ob Sie die Natur genießen, kulturelle Ausflüge unternehmen oder einfach die Ruhe und Schönheit der Umgebung auf sich wirken lassen möchten – hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt. Fühlen Sie sich eingeladen, dieses attraktive Angebot näher kennenzulernen. Ihre neue Wohnung im Herzen des Allgäus wartet auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen**

## Dettagli dei servizi

- Fahrstuhl
- Tiefgarage (Stellplatz kann über den Eigentümer zu 55 € / Monat angemietet werden)
- Kellerraum
- Fahrradraum im Haus, über Rampe leicht von außen zu erreichen
- Waschraum: 2 Münzgeldwaschmaschinen und ein Müntrockner stehen zur Verfügung
- Wäschetrockenraum
- große Loggia mit zwei Markisen
- Wohnung hat einen renovierten Zustand
- sehr gepflegte Einbauküche mit Spülmaschine, Backofen, Gefrierschrankkombi, Ceranspüle
- Abstellraum in der Wohnung mit Einbauschränk
- Rollläden im Wohnzimmer (teilweise elektrisch) und Schlafzimmer
- Wohnzimmertür mit Fliegengittertür
- Duschbad mit Badmöbeln
- Fenster und Türen sind Sondereigentum
- Hausgeld: 156-- €
- davon Rücklage: 33,21 €
- und umlagefähige Kosten: 88,49 €
- Rücklagen:  
gesamt 472.488,- € (Haus Nr.33 + Nr.35)
- Es liegen derzeit keine sonderumlagefähigen Beschlüsse vor.

**CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen**

## Tutto sulla posizione

Füssen ist eine Stadt im bayerisch-schwäbischen Landkreis Ostallgäu. Sie liegt im Südwesten Bayerns an der Romantischen Straße und an der Via Claudia Augusta auf 808 Höhenmetern und ist damit die höchstgelegene Stadt Bayerns. Im Osten grenzt die Stadt an den Lech und im Süden an Österreich. Südöstlich der Stadt liegen das romantische Schloss Neuschwanstein und das Schloss Hohenschwangau. Füssen ist nach Kaufbeuren und Marktoberdorf mit über 15.986 Einwohnern (Stand 2022) die drittgrößte Stadt des Ostallgäus und die zweitgrößte des Landkreises Ostallgäu. Die Ursprünge der Stadt reichen bis in die Römerzeit zurück. Heute findet man in der Altstadt viele Brunnen, Geschäfte und die bis heute noch gut erhaltene Stadtmauer.

Verkehrsanbindung besteht an die A 7, B 17, B 310 und die B 16 sowie durch Bahnverbindungen nach München und Augsburg. Füssen liegt am Süden der A 7, die am Grenztunnel Füssen in die Straße zum Fernpass übergeht. Entfernung Füssen - Kempten ca. 46 km Füssen - München ca. 119 km Füssen - München Flughafen ca. 157 km Füssen - Innsbruck ca. 109 km Füssen - Tegernsee ca. 105 km

**CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 100.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24062015 - 87629 Füssen**

## Partner di contatto

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

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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