

Füssen

# RESERVIERT: Attraktives Wohnen im Urlaubsgebiet in Füssen

CODE DU BIEN: 24062015



PRIX D'ACHAT: 163.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24062015
Surface habitable	ca. 48 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 55 EUR (Location)

Prix d'achat	163.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

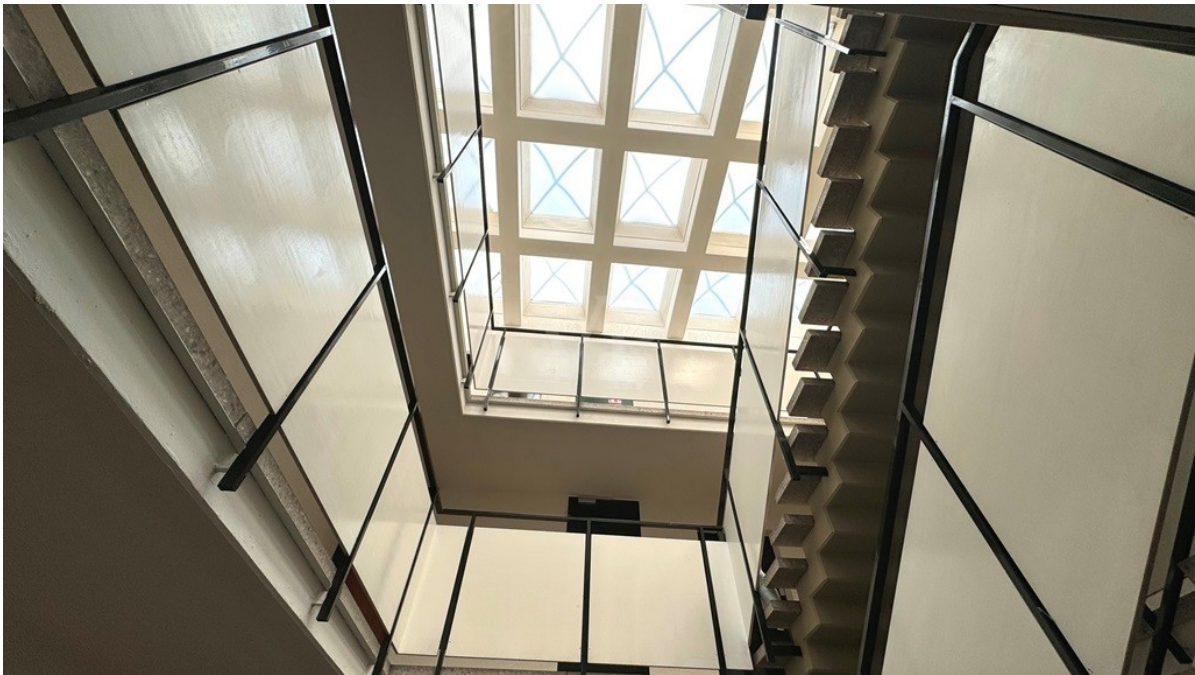
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	100.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.02.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## La propriété



**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)

The image shows a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation software interface. The smartphone screen features a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts.



CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Peer Bjessemmer

WIR BILDEN AUS  
2024

BELLEVUE  
Real Estate  
2024

Allgäu  
MARKEN  
PARTNER

Karlberg Compliance  
Real Estate  
Compliance  
2024

CITY  
MANAGEMENT  
KEMPTEN

DEKRA  
PROTECTOR

Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.

Capital  
ANLAGEWISSEN  
Top-Makler Kempten  
★★★★★  
Mehrfach für  
von Poll Immobilien

TOP  
ANLAGEWISSEN  
2024

VP  
IMMOBILIEN  
★★★★★

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

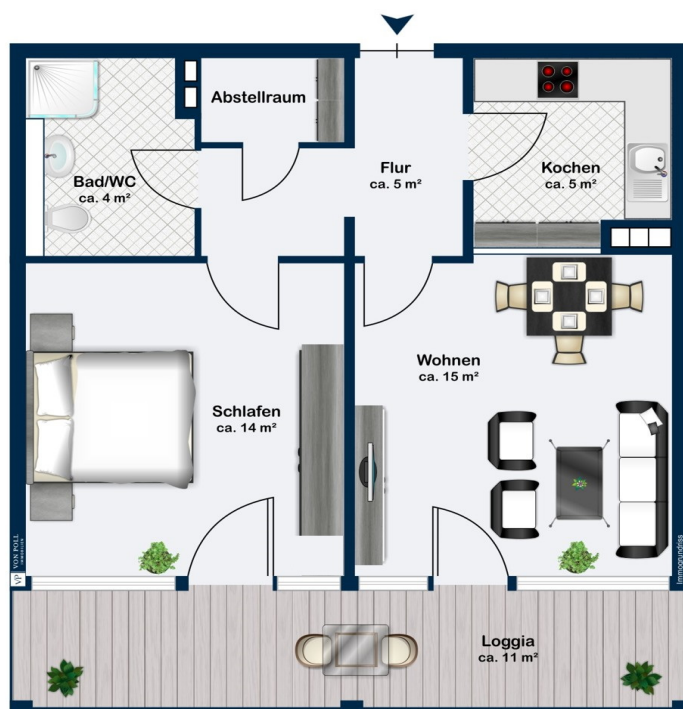
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
kempten@von-poll.com

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



CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## Détails des commodités

- 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.



CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24062015 - 87629 Füssen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)