

# Exposé

## Wohnung in Füssen

**Massivholz trifft Moderne: KfW-40-Wohnungen mit Balkon inkl. Einbauküche \*Degressive-Afa 5%\***



Objekt-Nr. OM-458696

### Wohnung

Verkauf: **199.900 €**

Ansprechpartner:  
Immowerk GmbH - Steffen Imrich

Geigenbauerstraße 24-26  
87629 Füssen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahmedatum	01.07.2027
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	28,84 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Natürlich. Effizient. Zukunftsweisend. Wohnen im nachhaltigen Massivholz-Neubau

In ruhiger und dennoch zentraler Lage entsteht ein modernes Wohnensemble, das Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf besondere Weise verbindet. Das Projekt umfasst 28 Wohneinheiten auf drei Etagen, davon 24 Einzelappartements mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 4 großzügige Zweizimmerwohnungen - ideal für Menschen, die Wert auf Qualität und Effizienz in einer modernen Umgebung legen.

Gebaut wird in Vollholz-Modulbauweise aus deutschem Holz aus zertifizierter Forstwirtschaft. Diese Bauweise sorgt nicht nur für ein angenehmes und gesundes Raumklima sondern steht auch für eine konsequent nachhaltige Ressourcennutzung.

Die hier angebotene Wohnung W12 liegt im Obergeschoss des Mehrfamilienhauses mit einer Nord-Ausrichtung.

Mit dem KfW-40 Standard, einer PV-Anlage und einer modernen Luft-/Wärmepumpe überzeugt das Gebäude durch hohe Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten. Kapitalanleger profitieren zudem von der degressiven AfA.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone, Loggien oder Terrassen. Zudem ist eine Einbauküche bereits im Preis enthalten, eine Vollmöblierung auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.

In der Tiefgarage entstehen 24 Stellplätze mit direktem Zugang zum Gebäude, welche zu 30.000 Euro erworben werden können. Weitere 8 Außenstellplätze stehen für 12.000 Euro pro Stellplatz zur Verfügung.

Dieses Projekt verfolgt ein klares Ziel: Nachhaltiges Wohnen für die Menschen vor Ort zu schaffen. Eine Nutzung als Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz ist daher ausgeschlossen - stattdessen entsteht hier langfristiger Lebensraum mit Wert.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen bei Fragen zu diesem Projekt gerne zur Verfügung!

## Ausstattung

- hochwertige Vollholz-Modulbauweise
- Luft-/Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage mit 29,97 kWp
- dezentrales Lüftungssystem
- KfW-40 Standard
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett Eiche
- Einbauküche inklusive
- Terrasse (EG) oder Balkon (OG + DG)
- teilweise begrünte Fassade
- Möblierung möglich
- barrierefrei
- Fahrradkeller mit Lademöglichkeit

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Impressum

Immowerk GmbH

Donaustraße 38

87700 Memmingen

Handelsregister: HRA 17563

Registergericht: Amtsgericht Memmingen

Vertreten durch:

Peter Matusch

Kontakt

Telefon: +49 8331 989 3300

E-Mail: [memmingen@dasimmowerk.de](mailto:memmingen@dasimmowerk.de)

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE316806916

Redaktionell verantwortlich

Peter Matusch

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

**Lage**

Das Objekt liegt in einer begehrten und ruhigen Wohnlagen von Füssen. Hier leben Sie naturnah, eingebettet in die idyllische Landschaft des Allgäus und dennoch mit bester Anbindung an das städtische Leben.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die den Alltag erleichtern und eine kulinarische Vielfalt bieten. Der nahe gelegene Forggensee und die umliegenden Berge laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein – von Wandern und Radfahren bis hin zu Wassersport im Sommer und Skifahren im Winter.

Die Geigenbauerstraße selbst zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre aus und liegt nur wenige Minuten vom historischen Stadtkern entfernt, der mit seinen malerischen Gassen, Sehenswürdigkeiten wie dem Hohen Schloss und der Basilika St. Mang, sowie einer Vielzahl kultureller Veranstaltungen lockt. Dank dieser besonderen Lage ist die Geigenbauerstraße ideal für all jene, die die Natur und die Ruhe genießen, aber auch die Vorzüge des urbanen Lebens zu schätzen wissen.

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Wohnung 12

Grundriss W12

# Exposé - Anhänge

## 1. Broschüre Projekt



# Traumhaftes Wohnen mitten in **Füssen**

Nahe der Altstadt von Füssen im wunderschönen Allgäu entsteht ein stilvolles und nachhaltiges Wohngebäude mit insgesamt 28 Wohneinheiten, 24 Tiefgaragenstellplätzen und 8 ebenerdigen Stellplätzen.



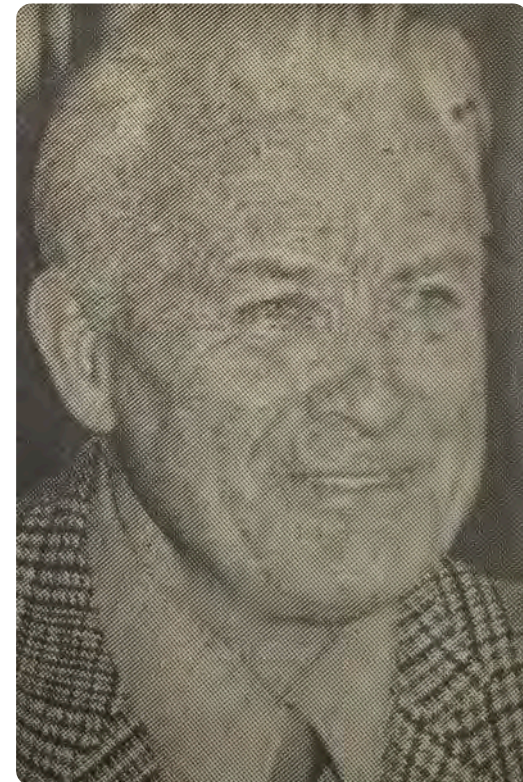
# Bruno Leinweber – Pionier des Eishockeys in Füssen

Bruno Leinweber (1902–1989) war eine prägende Persönlichkeit des Eissports in Füssen und zählt zu den Wegbereitern des deutschen Eishockeys. Als Spieler, Trainer, Schiedsrichter und Funktionär prägte er über Jahrzehnte den EV Füssen sowie den Eishockeysport in ganz Deutschland.

Sein Vater Rudolf Leinweber gründete 1899 in Füssen das älteste Bauunternehmen der Stadt. Er prägte das Stadtbild von Füssen maßgeblich. Nach seinem Tod 1960 führten seine Söhne Bruno und Walter das Unternehmen weiter.

Bruno Leinweber, Eishockey-Pionier und Diplom-Ingenieur, war als Baufachmann für die technische Leitung verantwortlich und setzte die Familientradition fort. Unter seiner Führung entstanden unter anderem die Rupprechtstraße in ihrer heutigen Form und das Eisstadion Füssen.

Bei der Bebauung der Rupprechtstraße entstand das Wohn- und Geschäftshaus von R. Leinweber Bauunternehmen. Aus dem ehemaligen Leinweber Bauunternehmen entwickelte sich später die FÜWo Wohnungsbau GmbH, die heute von der Tochter Heidrun Lambacher weitergeführt wird und die Werte der Familie Leinweber bis heute fortsetzt: Solides Handwerk, Qualität und regionales Bauen mit Herz und Tradition.



# Füssen: Ein Juwel zwischen Bergen und Seen, wo Kultur und Natur zu zeitloser Schönheit verschmelzen

Die Stadt Füssen im bayerischen Allgäu besticht durch ihre malerische Kulisse und kulturelle Vielfalt. Sie zieht nicht nur Touristen an, sondern bietet auch eine erstklassige Lebensqualität für ihre Einwohner. Eingebettet zwischen den majestätischen Alpen und dem idyllischen Forggensee hat die Stadt neben ihren touristischen Attraktionen weitere Vorzüge.

Die historische Altstadt besticht durch ihre gut erhaltenen Gebäude aus verschiedenen Epochen und versprüht einen einzigartigen Charme. An diesem Ort verschmelzen Tradition und Moderne, was sich auch in der Lebensweise der Füssener widerspiegelt. Die Gemeinschaft in Füssen ist eng verbunden und lebt nach dem Motto „Leben und arbeiten, wo andere Urlaub machen“. Die atemberaubende Naturlandschaft rund um Füssen ist ein weiterer großer Vorteil für die Bewohner.

Die Alpen bieten eine beeindruckende Kulisse und unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Skifahren und Radfahren. Der Forggensee eignet sich für Aktivitäten wie Segeln und Schwimmen und bietet Möglichkeiten zur Entspannung am Ufer. Diese natürlichen Ressourcen tragen dazu bei, dass Füssen ein attraktiver Standort für Natur- und Sportliebhaber ist.



# Grundrisse

Der Baukörper wird in einer nachhaltigen und ökologischen Modulbauweise im KfW-40-Standard errichtet. Die Konstruktion umfasst drei wohnwirtschaftlich nutzbare Stockwerke und entspricht höchsten Nachhaltigkeitsstandards. Das Gebäude wird in Massivholzbauweise errichtet, wobei große Flächen wie Gartenanteile, Balkone und Geschossterrasse ins Freie vorgesehen sind. Das Dach wird als massives Satteldach ausgeführt.

Berechtigt für den KfW-Förderkredit Klimafreundlicher Neubau.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss - Wohnung 24



**Erdgeschoss - Wohnung 02**



1. Obergeschoss - Wohnung 17

# Erstklassige Wohnqualität und attraktive Lage

Die Geigenbauerstraße in Füssen verbindet auf harmonische Weise Ruhe, Naturnähe und urbane Annehmlichkeiten. Eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet liegt das Bauprojekt fußläufig zur historischen Altstadt – dort schaffen Geschäfte, Cafés und Restaurants ein lebendiges Umfeld mit hohem Freizeitwert.

**1**  
min

Kindergarten

**4**  
min

Arzt

**7**  
min

Bahnhof

**2**  
min

Apotheke

**1**  
min

Realschule

**6**  
min

Bäckerei

**2**  
min

Rewe

**11**  
min

Hallenbad

**8**  
min

Grundschule

# Wohnungen

Insgesamt stehen 24 Wohnungen als Einzelappartements mit Balkon oder Terrasse und einer Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Die weiteren vier Zweizimmerwohnungen sind jeweils mit Terrasse, Wintergarten oder Balkon ausgestattet. Hier sind Wohnflächen zwischen ca. 59 m<sup>2</sup> und ca. 73 m<sup>2</sup> verfügbar.

Alle Wohnungen sind bereits mit Duschbad und Einbauküche hochwertig ausgestattet. Optional wird eine Vollmöblierung angeboten, die einen sofortigen Bezug nach Fertigstellung ermöglicht.

Tiefgaragenstellplätze sind zu einem Kaufpreis von 30.000 Euro und Außenstellplätze zu 12.000 Euro verfügbar.

Wohnung Nr. 1	EG	29,96 m <sup>2</sup>	199.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------

## **RENDITEBEISPIEL:**

Rendite inkl. Steuervorteil im Durchschnitt der ersten 10 Jahre: 6,6%\*

Wohnung Nr. 2	EG	29,97 m <sup>2</sup>	199.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 3	EG	29,25 m <sup>2</sup>	209.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------



\*Annahmen: Kaufpreis inkl. Nebenkosten 272.895 Euro, monatliche Miete inkl. Tiefgarage 739 Euro, degressive Abschreibung i.H.v. 5% für die ersten sechs Jahre berücksichtigt, ohne Bewirtschaftungskosten.

Wohnung Nr. 4	EG	29,82 m <sup>2</sup>	209.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 5	EG	29,96 m <sup>2</sup>	229.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 6	EG	29,94 m <sup>2</sup>	229.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 7	EG	29,52 m <sup>2</sup>	229.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 8	EG	29,91 m <sup>2</sup>	229.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 9	EG	58,91 m <sup>2</sup>	449.900,00 €
---------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 10	EG	27,75 m <sup>2</sup>	209.900,00 €
----------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 11	OG	29,15 m <sup>2</sup>	199.900,00 €
----------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 12	OG	29,06 m <sup>2</sup>	199.900,00 €
----------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 13	OG	29,25 m <sup>2</sup>	219.900,00 €
----------------	----	----------------------	--------------

Wohnung Nr. 13	OG	29,25 m <sup>2</sup>	219.900,00 €
Wohnung Nr. 14	OG	29,49 m <sup>2</sup>	219.900,00 €
Wohnung Nr. 15	OG	29,95 m <sup>2</sup>	229.900,00 €
Wohnung Nr. 16	OG	29,20 m <sup>2</sup>	219.900,00 €
Wohnung Nr. 17	OG	61,47 m <sup>2</sup>	469.900,00 €
Wohnung Nr. 18	OG	64,56 m <sup>2</sup>	499.900,00 €
Wohnung Nr. 19	OG	27,40 m <sup>2</sup>	209.900,00 €
Wohnung Nr. 20	DG	29,09 m <sup>2</sup>	199.900,00 €
Wohnung Nr. 21	DG	29,06 m <sup>2</sup>	199.900,00 €
Wohnung Nr. 22	DG	29,25 m <sup>2</sup>	209.900,00 €
Wohnung Nr. 23	DG	29,49 m <sup>2</sup>	209.900,00 €
Wohnung Nr. 24	DG	29,95 m <sup>2</sup>	229.900,00 €
Wohnung Nr. 25	DG	29,91 m <sup>2</sup>	229.900,00 €
Wohnung Nr. 26	DG	27,03 m <sup>2</sup>	209.900,00 €
Wohnung Nr. 27	DG	72,89 m <sup>2</sup>	559.900,00 €
Wohnung Nr. 28	DG	27,40 m <sup>2</sup>	209.900,00 €



# Ausstattungsmerkmale und Bauweise

Unsere Eigentumswohnungen werden in innovativer Holzbauweise errichtet – einer Bauweise, die auf Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft in deutschen Wäldern basiert. Dadurch reduzieren wir nicht nur Transportemissionen, sondern tragen aktiv zum Klimaschutz bei.

Energieeffizienz im KfW  
40 Standard

Holz aus zertifizierter  
Forstwirtschaft

Ökologische  
Dämmmaterialien

CO2-neutral

Fassadenbegrünung

Nachhaltige  
Wärmepumpe mit  
Fußbodenheizung

Bauweise erfüllt die  
höchsten Brandschutz-  
vorschriften

dezentrales  
Lüftungssystem für  
verbesserte Luftqualität

Balkon, Terrasse  
oder Wintergarten

inklusive Einbauküche

Wohnräume mit Eiche  
Echtholzparkett

Waschmaschinen-  
anschluss in jeder  
Wohnung

Handtuchheizkörper  
im Badezimmer  
(optional)

Tiefgaragen- &  
Außenstellplätze

PKW-Lademöglichkeit  
vorbereitet

# Über uns



## **Petites Maisons – Kleine Wohnungen große Freiheit**

Das Petites Maisons-Konzept bietet eine innovative Lösung für die Herausforderungen des modernen Wohnens. Es zeigt, dass Wohnen nicht auf große und teure Räume beschränkt sein muss, sondern dass es auch in kleinerem Maßstab möglich ist, ein komfortables und erfülltes Leben zu führen. Egal, ob als dauerhafte Residenz oder temporäre Unterkunft.



## **Immowerk GmbH – Ihr verlässlicher Partner rund um Wohnraum**

Die Immowerk GmbH aus Memmingen bietet professionellen Service in den Bereichen Hausverwaltung, Immobilienvermittlung und Projektentwicklung für die Region von Ulm bis Füssen. Dabei verbindet das Unternehmen nachhaltige Konzepte mit hoher Beratungskompetenz – für Immobilienlösungen, die Bestand haben.



## **Cube Concept GmbH – Innovation im modularen Bauen**

Die Cube Concept GmbH mit Sitz in Ennigerloh steht für moderne Modulbau- und Energiesystemlösungen: Von energieeffizienten Modulkäusern über soziale Wohnbauprojekte bis hin zu innovativen E-Mobility- und Industrieanwendungen realisiert das Unternehmen hochwertige, nachhaltige und schnell verfügbare Bau- und Techniklösungen.



## **Füssener Wohnungsbau GmbH – Lebensraum mit Zukunft**

Die Füssener Wohnungsbau GmbH schafft modernen, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in der Region Füssen. Mit Fokus auf Lebensqualität und Gemeinschaft verbindet sie architektonische Qualität mit sozialer Verantwortung und entwickelt energieeffiziente Lebensräume für heute und morgen.

# Ihre Ansprechpartner



## Peter Matusch

Geschäftsführer und Immobilienfachwirt (IHK)

+49 8331 989 3300  
post@dasimmowerk.de



## Steffen Imrich

Immobilienmakler und Immobilienwertermittler

+49 8362 93830  
+49 1520 4781040  
steffen.imrich@dasimmowerk.de



## Aleksandra Maksimovic

Vertriebsassistentin

+49 8362 93830  
aleksandra.maksimovic@  
dasimmowerk.de



## Michael Stapf

Ansprechpartner Finanzierung  
Raiffeisenbank Wald-Görisried eG

+49 8302 263  
michael.stapf@rb-wald.de



## Immowerk Standorte

Büro Memmingen  
Donaustr. 38  
87700 Memmingen

+49 8331 989 3300  
memmingen@dasimmowerk.de

Immowerk GmbH Pfronten  
Vilstalstraße 3  
87459 Pfronten

+49 8363 9299 13  
pfronten@dasimmowerk.de

Immowerk GmbH Füssen  
Von-Freyberg-Straße 9  
87629 Füssen

+49 8362 938 30  
fuessen@dasimmowerk.de

Immowerk GmbH Leutkirch  
Am Bahnhof 1  
88299 Leutkirch

+49 8331 989 3300  
leutkirch@dasimmowerk.de

Immowerk s.r.o  
U Trativodu 184/6  
19014 Praha – Klánovice (CZ)

+49 8331 989 3300  
prag@dasimmowerk.de