



Kaufpreis
1.850.000 €

Wohnfläche
626,98 m²

Zimmer
20

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	805,95 m²
Wohnfläche	626,98 m²
Zimmer	20
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	5
Stellplätze	12
Grundstücksfläche	1.582 m²
Balkon / Terrassenfläche	40 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
Aussen-Courtag e	3,57% inkl. 19% MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	389.2
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1958
Zustand	teilsaniert
letzte Modernisierung	2024

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Dielen Fliesen Laminat Parkett Teppich
Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
WG-geeignet	ja
Öfenkeller	
MWUNECL	
Gartennutzung	
Stellplatzart	
344	
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB

Objekt-Titel

Ein Haus voller Möglichkeiten – zentral gelegen im beliebten Lechbruck am See

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Lechbruck am See, einem beliebten Luftkur- und Erholungsort im südlichen Ostallgäu. Der traditionsreiche Ort, auch bekannt als „Flößerndorf“, liegt malerisch am türkisblauen Lech und eingebettet in die reizvolle Voralpenlandschaft des Allgäus.

Lechbruck am See überzeugt durch seine hohe Lebens- und Freizeitqualität sowie die hervorragende Kombination aus Natur, Tourismus und gewachsener Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Schulen, Banken sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar.



Die Region bietet ganzjährig vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren, Golfen, Wassersport oder Wintersport – die umliegende Seen- und Berglandschaft schafft ideale Voraussetzungen für Urlauber, Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Besonders beliebt sind der Lechsee, zahlreiche Wander- und Radwege sowie die Nähe zu den Ammergauer und Allgäuer Alpen.

Durch die attraktive Lage zwischen Füssen, Schongau und Marktoberdorf sowie die Nähe zu den Königsschlössern Schloss Neuschwanstein und Schloss Hohenschwangau zählt Lechbruck am See zu den gefragten Wohn- und Ferienregionen im Allgäu.

Die gute Erreichbarkeit über die Bundesstraßen B16 und B12 sowie die Nähe zu den Städten Füssen, Kaufbeuren und Kempten unterstreichen zusätzlich die Attraktivität des Standortes. Gleichzeitig bewahrt sich Lechbruck seinen charmanten, dörflichen Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität und gelebter Allgäuer Tradition.

Ausstattungs-Beschreibung

In den vergangenen Jahren wurde ein hoher sechsstelliger Betrag in die Sanierung und die Bausubstanz dieser vielseitigen Immobilie investiert!
Ein Haus voller Möglichkeiten, u.a.:

- neue Hybrid-Heizung (Öl + Scheitholz)
- teilweise Fußbodenheizung
- Sauna mit Infrarotkabine
- mehrere Einbauküchen
- teilweise Parkett
- Kachelofen
- mehrere separate Zugänge
- Dach erneuert, neues Wärmedämmverbundsystem
- Garagen mit Hebebühnen
- Solaranlage zur Brauchwasserbereitung
- 12 kWp PV-Anlage (noch mit hoher Einspeisevergütung!)

EG: vermietete Praxis, Fitnessräume, Lagerräume, Garagen und Werkstätten

OG: Hauptwohnung, Sauna, Hauswirtschaftsraum und 4 1-2-Zimmer-Ferienwohnungen ("Lechbett")

DG: 2 großzügige 3-Zimmer-Wohnungen (derzeit vermietet)

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus im Herzen von Lechbruck am See vereint vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit einer attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum und den beliebten Freizeit- und Erholungsangeboten der Region. Das Anwesen bietet ein außergewöhnlich großes Raumangebot mit mehreren Wohneinheiten, Ferienapartments sowie umfangreichen Nutz- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Die Immobilie präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück mit weitläufigem Umgriff und vielfältigen Nutzungsperspektiven – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder den weiteren Ausbau eines Beherbergungsbetriebs.

Im Erdgeschoss befinden sich, noch aus der Zeit eines Fuhrunternehmens, mehrere Werkstätten, Lager- und Garagenflächen mit hervorragender Zufahrtsmöglichkeit und vielseitiger Verwendbarkeit. Die darüberliegenden Etagen beherbergen verschiedene Wohnungen und Ferienapartments in unterschiedlichen Größen, die durch ihre funktionalen Grundrisse und das angenehme Wohnambiente überzeugen. Teilweise bieten die Einheiten schöne Ausblicke auf die umliegende Natur und die reizvolle Voralpenlandschaft.

Das große Grundstück schafft zusätzlichen Mehrwert durch großzügige Freiflächen, Stellplatzmöglichkeiten sowie Potenzial für Garten-, Freizeit- oder Erweiterungsflächen. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen sowie zum Lechsee und den zahlreichen Freizeitangeboten der Umgebung.

Ob als renditestarke Kapitalanlage, touristisches Konzept oder vielseitiges Wohn- und Gewerbeobjekt – diese Liegenschaft bietet seltene Möglichkeiten in einer gefragten Lage im Allgäu.

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln – zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 3% zzgl. MwSt. (auf den Grundstücksanteil), fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen

Impressionen





