



86983 Lechbruck

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



1.850.000 €

Kaufpreis

626,98 m² **1582 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

20

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	626,98 m ²
Nutzfläche	805,95 m ²
Grundstücksfläche	1.582 m ²
Zimmer	20
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	40 m ²
Stellplätze	12

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	25.08.2025
gültig bis	24.08.2035
Baujahr (Haus)	1958
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	389.2



Zustand

Baujahr	1958
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teilsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
WG-geeignet	✓
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Teppich	✓
Parkett	✓
Laminat	✓
Fliesen	✓
Dielen	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

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)



Beschreibung

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.

Lage

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 „Flößerdorf“, 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.



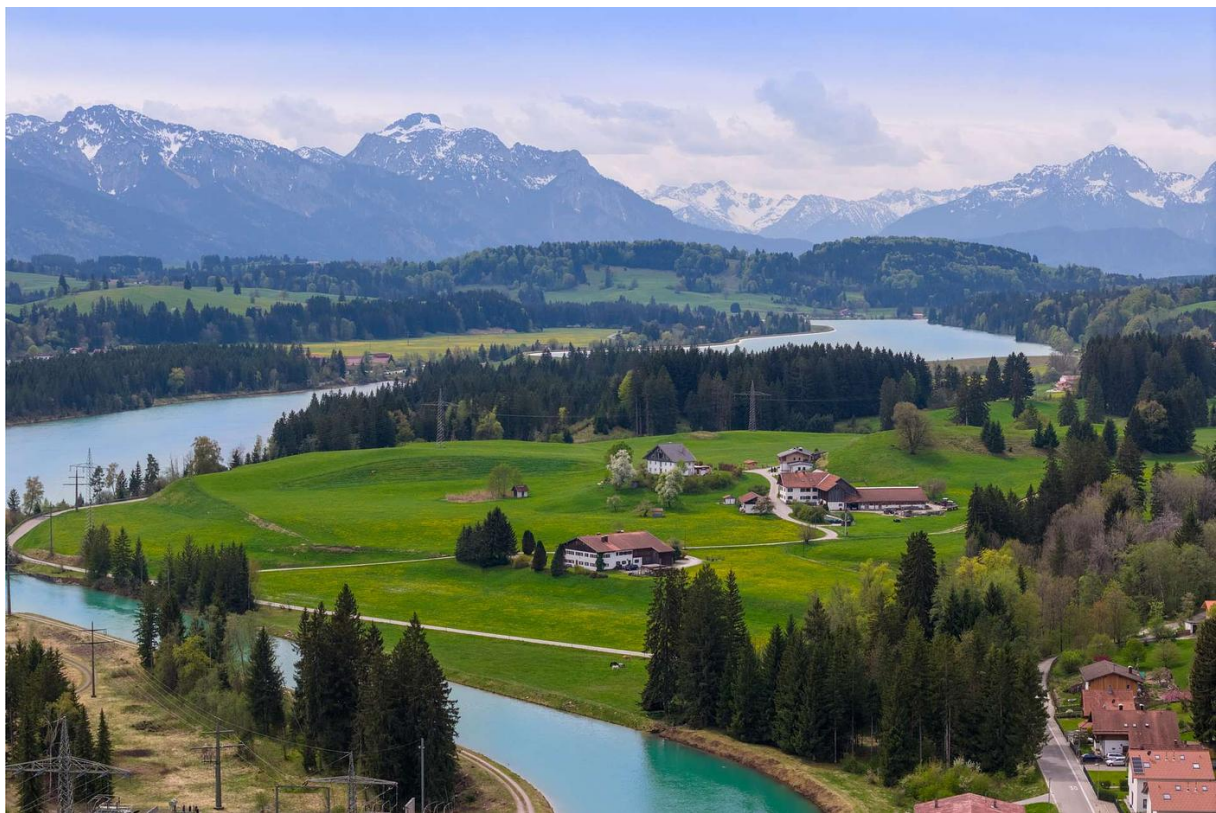
Sonstige Angaben

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.

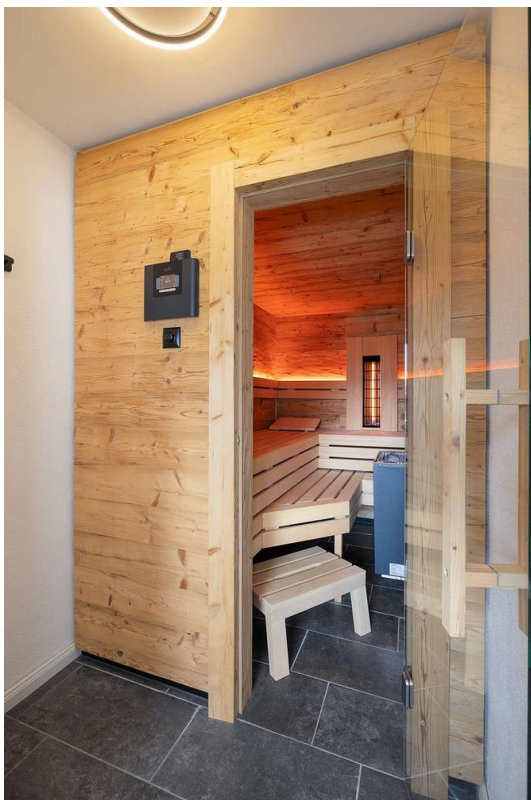
Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 3% zzgl. MwSt. (auf den Grundstücksanteil), fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen





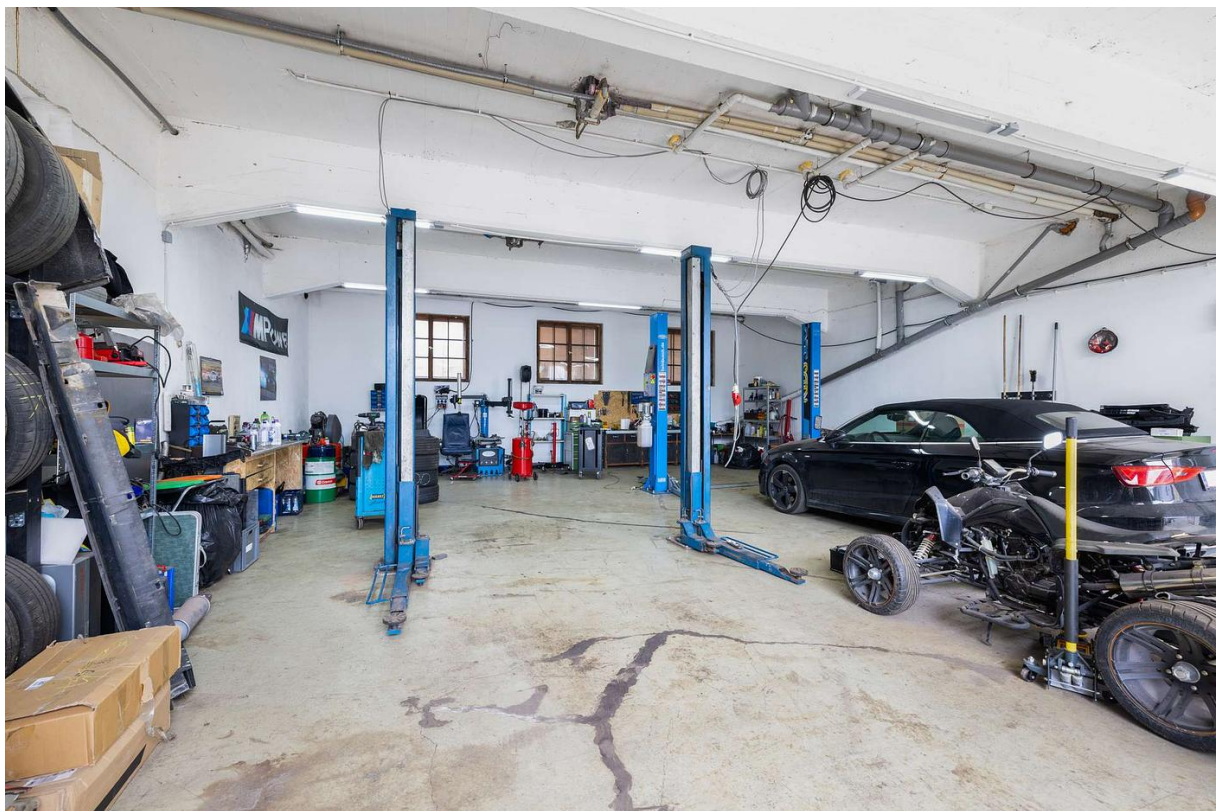






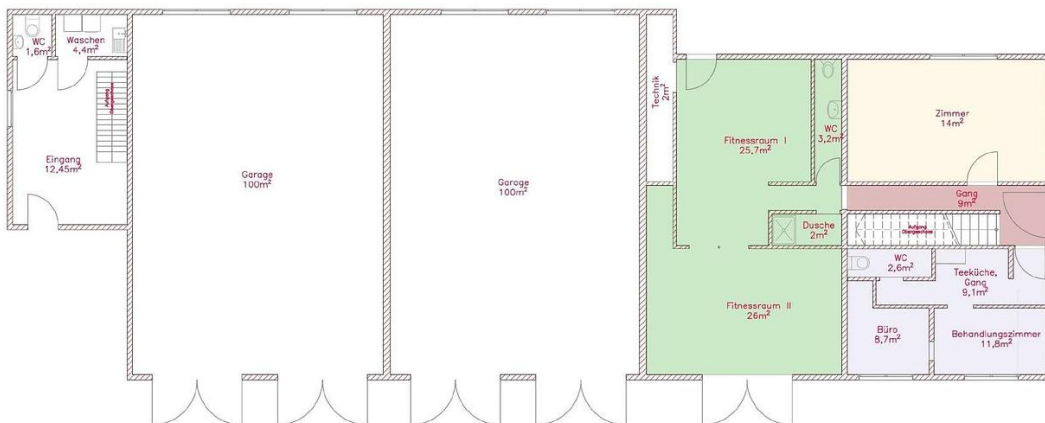






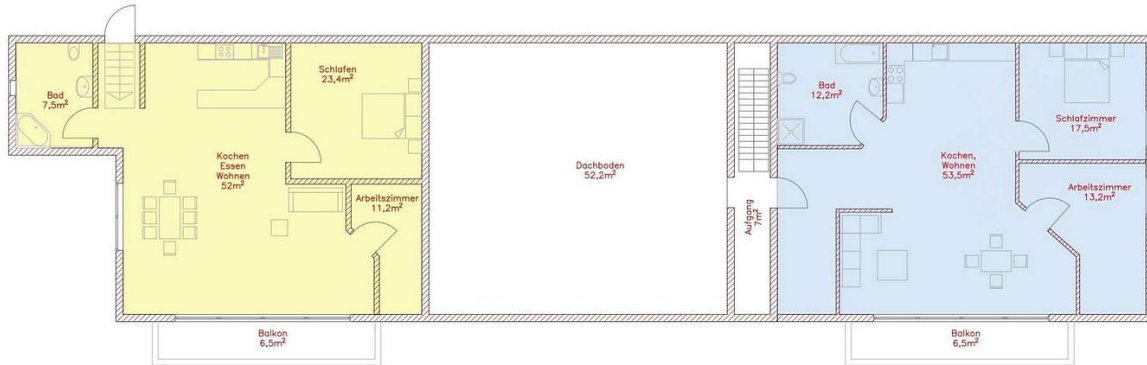


Erdgeschoss





Dachgeschoss



Obergeschoss

