

Lechbruck am See - Lechbruck

Exklusivität, Weitblick und pure Natur in Lechbruck am See

Codice oggetto: 26477014



PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.270 m²

Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

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

Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26477014	Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Superficie netta	ca. 206 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2015		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage		

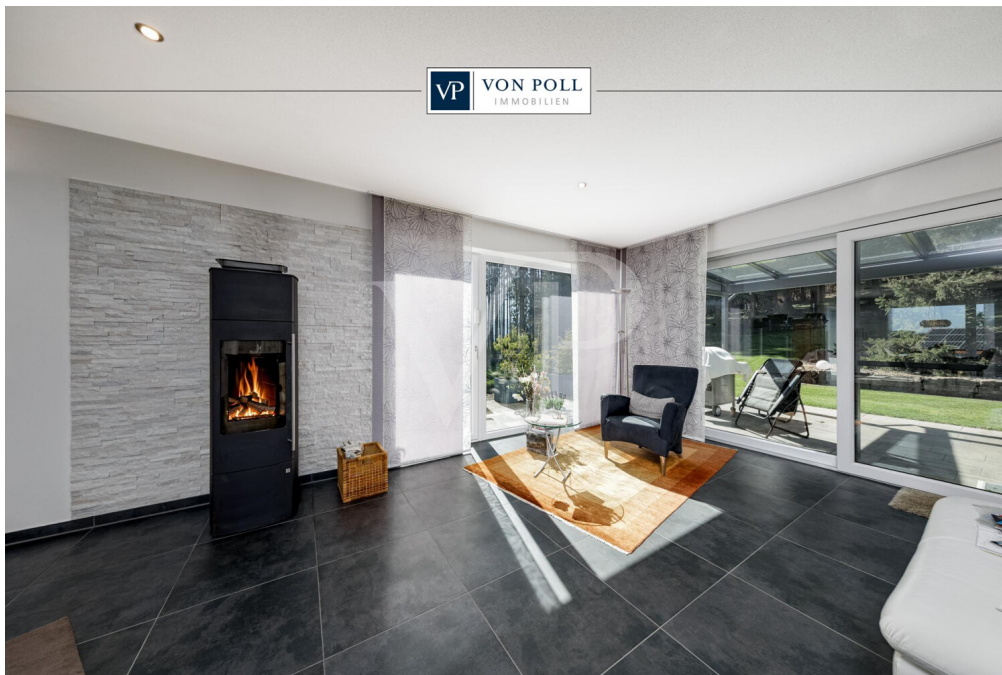
Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	20.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2026	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

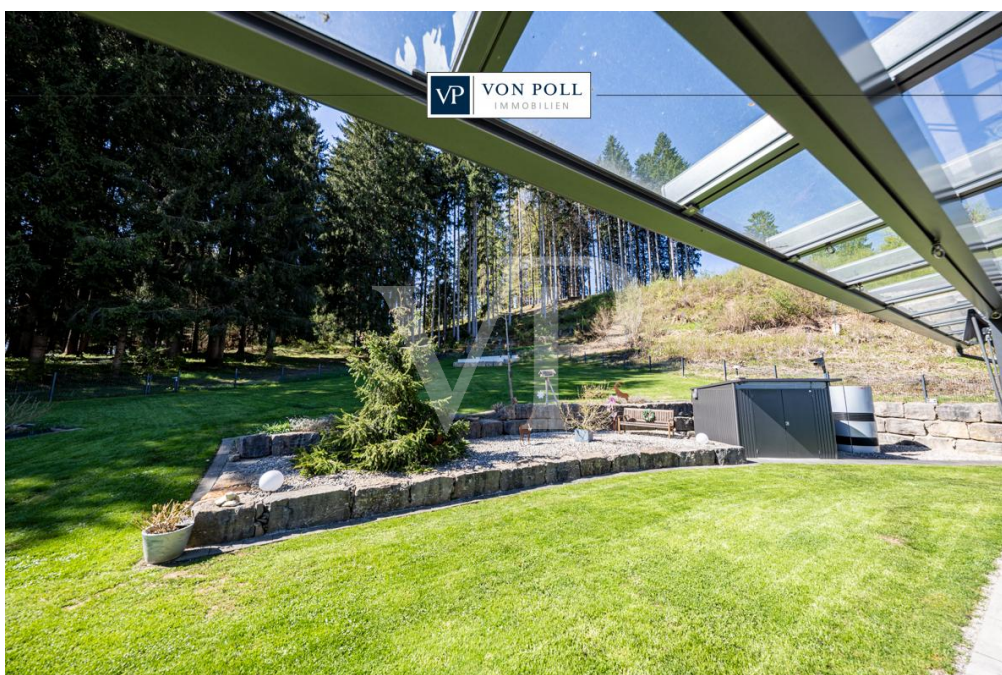
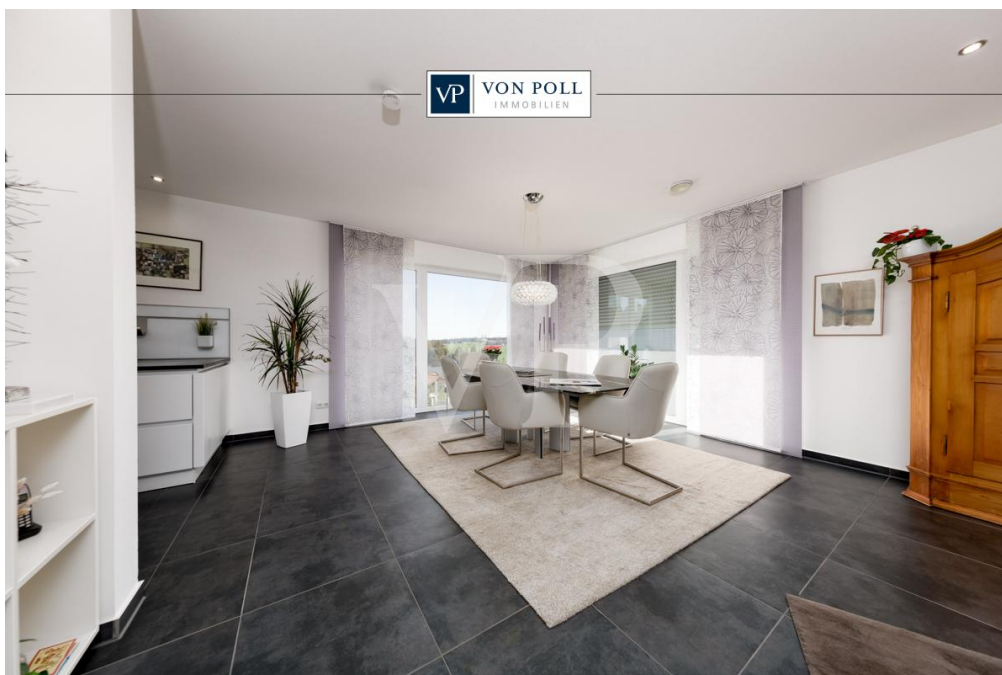
Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, a desktop monitor displays the Von Poll Immobilien website interface, showing search filters and property listings. In front of the monitor is a smartphone displaying a search profile creation screen with a QR code. A speech bubble above the QR code contains the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white font. Below it, a sub-headline reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

La proprietà



Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

La proprietà



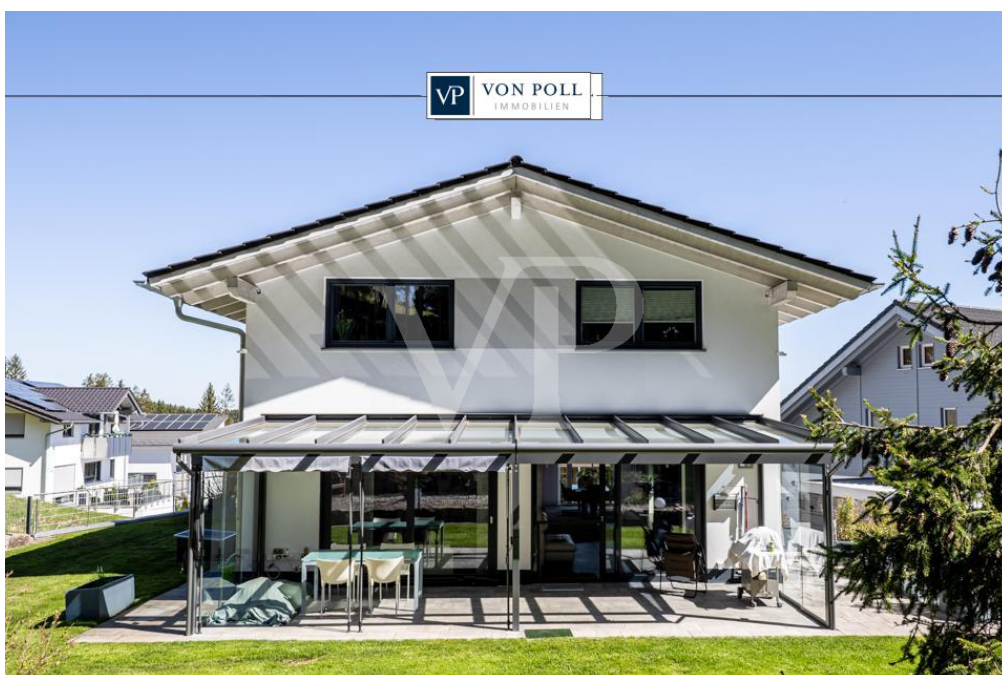
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**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?

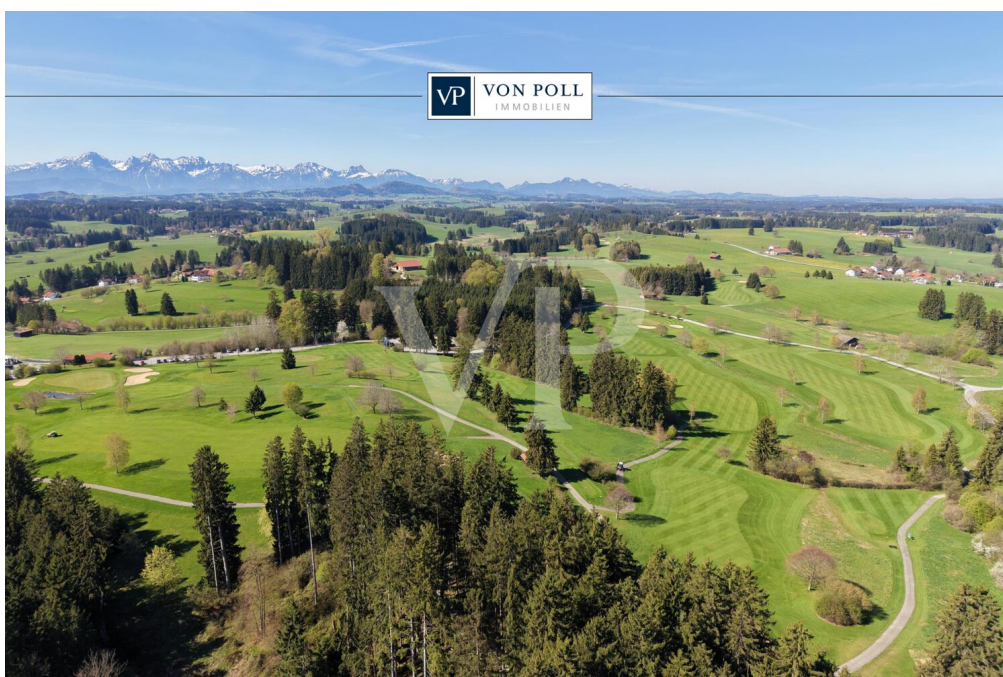
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

+49 8362 923000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Partner-Shop Füssen | Bahnhofstr. 1-3 | 87629 Füssen
fuessen@von-poll.com | www.von-poll.com/fuessen

Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

Una prima impressione

Ihr exklusives Domizil: Einzigartige Hanglage mit Panoramablick

Das angebotene Einfamilienhaus stellt ein echtes Unikat auf dem Immobilienmarkt dar. Es befindet sich in der exponiertesten Lage am Berghang – als höchstgelegenes Grundstück der Umgebung genießen Sie einen unverbaubaren, traumhaften Panoramablick in alle Himmelsrichtungen.

Luxus und Technik auf dem neuesten Stand

Energieeffizienz: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage in Kombination mit einer hochmodernen Wärmepumpe von Viessmann sorgt für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Wohnklima.

Mobilität: Die Garage ist für die Installation einer Wallbox vorbereitet, sodass Sie bequem zu Hause laden können.

Die luxuriöse Terrasse ist mit verschiebbaren Seitenfenstern, mittels Markise verschattbaren Dach und zusätzlicher Seitenmarkise und zwei Frontmarkisen versehen.

Ausserdem ist am oberen Rande des Grundstückes ein Freisitz mit allseits verschliessbaren Vorhängen und festem Dach im Aufbau, ca 90 % fertiggestellt.

Ein Paradies für Gartenliebhaber und Naturfreunde

Das Grundstück ist eine wahre Besonderheit. In direkter Waldnähe gelegen, bietet der liebevoll angelegte Garten eine spezielle Plattform, die als Rückzugsort für Vögel dient – ein wahres Paradies für Vogelbeobachter. Ein privater, kleiner Zuweg führt Sie zudem direkt zu einem in unmittelbarer Nähe gelegenen Golfplatz. Der Garten hält darüber hinaus viele weitere, exklusive Extras bereit.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann schreiben Sie uns einfach – scheuen Sie sich nicht, Ihre Fragen zu stellen und ergreifen Sie die einmalige Chance, Ihr Traumhaus zu erwerben!

Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

Dettagli dei servizi

Ausstattung & Technik: Exklusivität trifft auf High-End-Innovation

Dieses Objekt definiert modernen Wohnkomfort neu. Es verbindet höchste Ansprüche an Ästhetik und Sicherheit mit einem durchdachten, technischen Energiekonzept.

1. Intelligentes Heiz- und Klimakonzept

Das Haus verfügt über ein duales Heizsystem, das maximale Ausfallsicherheit und Effizienz garantiert:

- **Hauptheizung:** Eine moderne 7 kW Wärmepumpe übernimmt die zentrale Wärmeversorgung für die Fußbodenheizung und das Warmwasser. Die Steuerung erfolgt komfortabel über eine Zentral-Steuerung (ZS) und individuelle Raumthermostate. Für den Notfall sind zusätzliche Elektroheizstäbe (9 kW) integriert.
- **Kühlung im Sommer:** Die Anlage ist technisch für eine Temperaturreduzierung von bis zu 3 °C vorbereitet, was an heißen Tagen (über 30 °C Außentemperatur) für ein angenehmes Raumklima sorgt, während die Warmwasserversorgung autark weiterläuft.
- **Zweites Heizsystem (Autarkie):** Ein stilvoller, raumluftunabhängiger Schwedenofen dient als gemütliches Herzstück im Wohnbereich. Bei einem Stromausfall kann er in Kombination mit der Lüftungsanlage die Grundwärmeversorgung des gesamten Hauses sicherstellen.

2. Innovatives Lüftungssystem

Für stets frische Luft und hohe Energieeffizienz sorgt ein hochmodernes Be- und Entlüftungssystem mit Wärmetauscher:

- Verbrauchte Luft wird abgesaugt, während frische Außenluft über den Wärmetauscher vorgewärmt und im Haus verteilt wird.
- Das System ist aktuell manuell in 4 Stufen regelbar.
- Zusätzlich verfügt die Garage über eine eigene Belüftung mittels drei Kleinlüftern

und Schaltuhr.

3. Wasserqualität & Wohlbefinden

Eine hauseigene Wasseraufbereitungsanlage veredelt das Trinkwasser direkt im Gebäude. Bewohner genießen den Luxus von spürbar weicherem Wasser, was gleichzeitig die hochwertigen Armaturen und technischen Geräte schont.

4. Maximale Sicherheit

Ein umfassendes, diskret installiertes Kamerasystem mit Videoüberwachung sorgt für ein beruhigendes Gefühl der Geborgenheit. Die Anlage ermöglicht eine lückenlose Überwachung der Außenbereiche und Zugänge, was den exklusiven und geschützten Charakter dieses Investment-Juwels unterstreicht.

Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Lechbruck am See (PLZ 86983) zählt zu den idyllischsten Wohnlagen im südlichen Ostallgäu und vereint naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Direkt am Lechsee gelegen und umgeben von sanften Hügeln sowie der beeindruckenden Voralpenlandschaft, bietet Lechbruck ein ruhiges, hochwertiges Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Das Ortsbild ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, traditionellen Allgäuer Baustilen und einer charmanten Dorfstruktur. Der Lechsee sowie der nahegelegene Forggensee bieten ideale Voraussetzungen für Wassersport, Erholung und Naturgenuss. Zudem ist die Region ein Paradies für Radfahrer, Wanderer und Golfliebhaber – unter anderem durch den Golfplatz Auf der Gsteig.

Trotz der ruhigen Lage verfügt Lechbruck über eine gute Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten sowie einer funktionierenden Nahversorgung. Größere Städte wie Füssen oder Marktoberdorf sind schnell erreichbar und ergänzen das Angebot ideal.

Dank der Kombination aus Natur, Ruhe und gleichzeitig guter Erreichbarkeit zählt Lechbruck am See zu den gefragten Wohnlagen im Ostallgäu – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

VERKEHR

Lechbruck am See ist verkehrstechnisch gut angebunden und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Bundesstraße B16: direkte Verbindung Richtung Marktoberdorf und Füssen

Autobahnanschluss A7 (Füssen): ca. 20 km entfernt, Anbindung Richtung Ulm und

Würzburg

Busverbindungen: regelmäßige Linien in die umliegenden Orte sowie Richtung Füssen und Marktoberdorf

Bahnhof Füssen: ca. 20 km entfernt, Anschluss Richtung München

Radwege: sehr gut ausgebautes Netz entlang des Lechs und im gesamten Ostallgäu

Flughäfen

Memmingen ca. 70 km

Innsbruck (A) ca. 105 km

Friedrichshafen ca. 120 km

München ca. 130 km

INFRASTRUKTUR

Lechbruck am See bietet eine solide Infrastruktur mit Supermarkt, Bäckerei, Gastronomie und kleineren Dienstleistern. Ärzte und Apotheken sind vor Ort oder in den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Ergänzend stehen die umfassenden Angebote in Füssen und Marktoberdorf zur Verfügung.

Das kulturelle Leben ist geprägt von traditionellen Veranstaltungen, regionalen Festen und einem aktiven Vereinsleben. Die Nähe zu touristischen Highlights im Allgäu sorgt zusätzlich für eine hohe Standortattraktivität.

KINDERGÄRTEN / SCHULEN / BILDUNG

Kindergarten und Kinderkrippe in Lechbruck am See

Grundschule Lechbruck am See

Weiterführende Schulen in Füssen und Marktoberdorf (Mittelschule, Realschule, Gymnasium)

Fachoberschulen und Berufsschulen befinden sich unter anderem in Kaufbeuren und Kempten

Fachhochschulen gibt es u. a. in Kempten

Universitäten befinden sich u. a. in München, Augsburg und Innsbruck

ENTFERNUNGEN

bis Füssen ca. 20 km / 20 Minuten

bis Forggensee ca. 15 km / 15 Minuten

bis Neuschwanstein / Hohenschwangau ca. 25 km / 30 Minuten

bis Marktoberdorf ca. 20 km / 20 Minuten

bis Kempten ca. 45 km / 40 Minuten

bis Garmisch-Partenkirchen ca. 55 km / 60 Minuten

bis Innsbruck (A) ca. 105 km / 85 Minuten

bis München ca. 130 km / 95 Minuten

bis Memmingen Flughafen ca. 70 km / 55 Minuten

bis Zürich (CH) ca. 200 km / ca. 2,5 Stunden

bis Stuttgart ca. 200 km / ca. 2 Stunden

Codice oggetto: 26477014 - 86983 Lechbruck am See - Lechbruck

Partner di contatto

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

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen

Tel.: +49 8362 – 92 30 00

E-Mail: fuessen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com