Lechbruck am See – Lechbruck

Exklusivität, Weitblick und pure Natur in Lechbruck am See

Objektnummer: 26477014



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1270 m²

Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Auf einen Blick

Objektnummer	26477014
Wohnfläche	ca. 206 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	20.10.2026
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Die Immobilie





Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Die Immobilie





Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Die Immobilie





Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Die Immobilie



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*

Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26477014 - 86983 Lechbruck am See – Lechbruck

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

Bahnhofstraße 1-3, 87629 Füssen
Tel.: +49 8362 – 92 30 00
E-Mail: fuessen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com