

Lechbruck

# Voll ausgestattetes Ferienhaus am See nahe dem Königswinkel

Objektnummer: 25062006



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 247 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

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

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Auf einen Blick

Objektnummer	25062006
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Die Immobilie



**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](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Ein erster Eindruck

Dieses im typischen Stil des Ostallgäus errichtete Ferienhaus in Ziegelbauweise wird Ihre Ferientage oder die Ihrer Gäste zu einem einzigartigen Urlaubserlebnis machen! Ein heller gemütlicher, offener Wohnbereich mit Schwedenofen, Couch und Sat/TV, sowie ein großzügiger Essbereich mit Eckbank und die angrenzende Küche für gemeinsames Kochen und Essen machen den Familienurlaub perfekt. Gleich neben der Küche gibt es einen Abstellraum mit einem großen Kühlschrank mit Gefrierfächern zur Verfügung. Im Erdgeschoß befindet sich ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Über die Treppe erreichen Sie drei Schlafzimmer: zwei mit Doppelbett und Zugang zum Balkon sowie ein Schlafzimmer mit einer Schlafcouch. Ein Schlafzimmer verfügt über einen zusätzlichen Fernseher. Ein weiteres Badezimmer im OG mit Dusche, Waschbecken, WC und Bidet sorgt für den nötigen Komfort. Auf der Terrasse können Sie den erlebten Tag gemütlich ausklingen lassen und das Alpenpanorama genießen. Der Carport sorgt im Winter für den nötigen Komfort. Ein hinter dem Haus angebauter Raum hält die Haustechnik bereit und ist mit einem Waschmaschinenanschluß ausgestattet. Mit dem Erwerb des Objektes eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten: eine reine Eigennutzung bzw. Nutzung in Ihrer Familie für den rein privaten Urlaubsgenuss ist ebensogut vorstellbar wie eine reine Vermietung (hier gibt es vor Ort bewährte Agenturen) an Urlauber. Eine durchschnittliche Belegung von 25 - 35 Wochen/Jahr ist dabei möglich. Eine Kombination aus beiden Varianten kann ebenso realisiert werden. Sie sind interessiert? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 09071 - 72 96 68 0 oder per E-Mail: [dillingen@von-poll.com](mailto:dillingen@von-poll.com)

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Ausstattung und Details

- bequeme Schlafmöglichkeiten für 5 Erwachsene
- voll ausgestattetes Haus
- Möglichkeit zur Nutzung eines Vermieterportals

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Alles zum Standort

Lechbruck am See liegt im schönen Ostallgäu und direkt am türkisblauen Lech und Lechsee. Sie werden sich in der Allgäuer Landschaft aus grünen Wiesen, Bergpanorama und traumhaften Seen sicher wohlfühlen! Lechbruck liegt mit seinen rund 3000 Einwohnern auf 753 Metern Höhe. Der Ort bietet Einheimischen und Urlaubsgästen eine hohe Lebensqualität. Der Ort hat mehr zu bieten als es seine Größe auf den ersten Blick vermuten lässt. Es ist ein umfangreiches Freizeitangebot vorhanden und alles ohne große Anfahrt erreichbar. Dieses reicht von Minigolfanlage, Spielplätzen, Eisstation und Campingplatz über verschiedenste Sportmöglichkeiten (Fitnessstudio und Sportanlagen) und Vereine bis hin zu Floßfahrten und Bootsverleih. Weiterhin liegt mit der Hotel-/Restaurant- und Wellnessanlage "Auf der Gsteig" einer der schönsten Golfplätze Oberbayerns direkt vor der Haustür. Die Nähe zur Allgäuer Bergkette, das Naturerlebnis Lech und seine vielen Rad- und Wanderwegen rund um Lechbruck am See macht die Gemeinde zu einem sehr attraktiven Ort und Ausgangspunkt für viele Ausflüge. Viele Geschäfte verschiedener Branchenrichtungen (drei Supermärkte, Bäckerei, Metzgerei, diverse Fachgeschäfte) für den täglichen Bedarf sind fußläufig oder mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen. Zudem gibt es ein vielfältiges Angebot an örtlicher Gastronomie (drei Speiselokale und zwei Pizzerien, vier Cafés und ein Eiscafé) mit Köstlichkeiten für Jedermann. Hier verbindet sich die alpenländische Freizeitwelt mit bayrischer Gemütlichkeit und einer hervorragenden Infrastruktur. Der Gebirgsfluss Lech und der gleichnamige See haben das Ortsgebiet geprägt. Spuren der Flößerkultur findet man überall im Dorf: alte Flößeranwesen, das Flößermuseum, die Sandsteinbrüche, das Floß auf dem Lech. Füssen mit der Anbindung an die A7 liegt etwa 20 Kilometer entfernt. Der nächste Bahnhof, welchen Sie bequem mit dem Bus erreichen, befindet sich in Marktoberdorf.

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25062006 - 86983 Lechbruck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)