

325.000 €

ohne Maklercourtage, von privat

Urlaub genießen und als Kapitalanlage in Allgäu!
Nahe Schloss Neuschwanstein in Füssen gelegen, mit Blick auf die Berge und dem Lechbrucker See liegt dieses sehr gepflegte Ferienhaus in dem Feriendorf Hochbergele.
Baujahr: 1986
ca 86qm,
3 Schlafzimmer + Wohnzimmer
Küche/Diele/ Bad mit Dusche/WC
Gäste-WC
Niveau 4 Sterne DHV Klasse
Gas-Thermen Heizung
Renoviert in 2022
Komplett Möbliert

Erholung pur:

**ZUM
VERKAUF**

Ferienhaus mit Bergblick im Urlaubsort Lechbruck am See



Lechbruck am See, Hochbergle 79



Ferienhaus mit Berg & Seeblick

86qm, 3 Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad mit Dusche und Gäste WC

Großer Terrasse mit Markise

Urlaub und Kapitalanlage in einem der schönsten Gebiete Deutschlands

Lage:

Das Ferienhaus befindet sich in der rund 2.750 Einwohner umfassenden Gemeinde Lechbruck am See, ca 25 Km entfernt von Füssen entlang dem Lech mit den Stauseen Foggensee, Bannwaldsee, Lechstausee auf einer Höhe von 737 m im wunderschönen Ostallgau, Innerhalb der Ferienanlage Hochbergle liegt es mit der Haus Nr. 79.

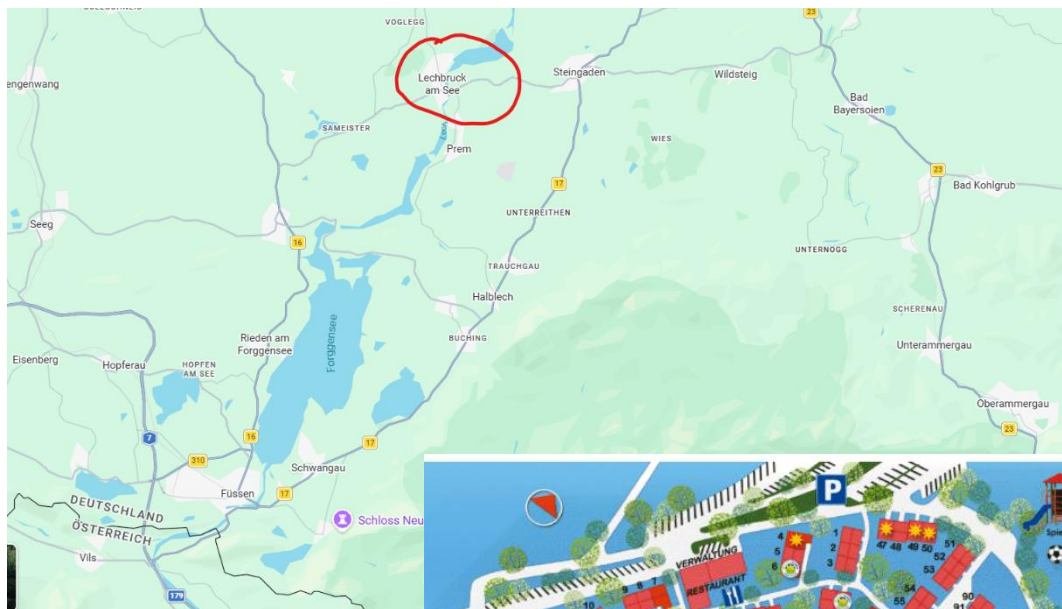
Die Wohnanlage ist verkehrsfrei und ideal für Familien und Tierliebhaber. Für die Kinder gibt es einen renovierten Naturspielplatz. Ein großer Parkplatz, eine Rezeption gehören ebenso zur Anlage wie ein eigenes Restaurant, wo für das leibliche Wohl in der „Hochbergle Stuben“ bestens gesorgt wird. Leicht erreichbar über die A7 und der Bundesstraße 17.

Lechbruck ist daher für Familien mit Kindern äußerst attraktiv. Alle notwendigen Geschäfte wie Apotheke und mehrere Einkaufsmöglichkeiten, einen V-Markt, einen Netto und einen Lidl sind im Ort unmittelbar erreichbar.

Die zahlreichen Freizeitangebote der Gemeinde lassen ebenfalls keine Wünsche offen und sind kaum aufzuzählen: Lechbruck bietet einen Minigolfplatz, einen Eis- und Motorsportverein sowie einen Musikverein für die Musiker unter Ihnen. Lernen Sie durch eine Floßfahrt auf dem Lech mit anschließendem Besuch im örtlichen Flößermuseum.

Die erhobene, ruhige und sonnenverwohnte Ortslage der Gemeinde Lechbruck am See ermöglicht einen atemberaubenden Panoramablick auf die Ostallgäuer Bergkulisse. Besonders hervorzuheben ist hier der Blick auf die Ammergauer Berge mit Geiselstein, Tegelberg mit Tegelberghaus und Säuling. Direkt am Feriendorf starten Wander- und Fahrradwege, die im Winter als Loipe dienen für den Wintersport.

Ein Paradies für alle die die Natur lieben. Klettern, Wandern, Segeln, Fahrradfahren, Gleitschirmfliegen oder die vielen König Ludwig Schlösser besuchen und abschließend mit dem Weltkulturerbe der Wieskirche in ca. 10Km Entfernung. Füssen, Reute oder Oberammergau es gibt viel zu entdecken. Und das ausgehend von einem Ferienhaus, komfortabel ausgestattet, einem Ort der Erholung.



Objektbeschreibung:

Verkauft wird ein großes Ferienhaus Nr.79 im Feriendorf Hochbergle in Lechbruck am See. Die Ferienanlage befindet sich in Gemeinde Lechbruck am See im wunderschönen Ostallgau, zwischen Füssen, Marktoberdorf und Schongau. Die Wohnanlage ist verkehrsfrei und bietet für die Kinder einen frisch renovierter Naturspielplatz. Des weiteren gibt es zu jedem Ferienhaus auch einen Stellplatz auf dem großen Parkplatz im Feriendorf. Die Vermietung wird über eine Touristik GmbH mit eigener Reception durchgeführt. Hier ist der Eigentümer mit einem Gesellschafteranteil von 1000,-€ beteiligt, der mit im Umfang des Kaufpreises enthalten ist und über einen separaten Notarvertrag übernommen wird. Aktuell 16% Dividende. Ebenso ist man Miteigentümer im Rahmen der Teilungserklärung an dem Restaurant, dass sich auf der Anlage befindet.

Das Ferienhaus mit der Haus Nr.79 mit ca. 86 m² zeichnet sich durch die besonders schöne Lage mit Bergblick und die familienfreundliche Ausstattung aus. Die großzügig angelegte Terrasse ist nach Südosten ausgerichtet und Sie haben einen traumhaften Blick über den See auf das Alpenpanorama.

Voll und hochwertig ausgestattet inklusive Gartenmöbel und Keter Box. 2 Tische, 6 Stühle, 4 Liegen, Grill und großer Markise laden dazu ein, sich so oft es nur geht draußen aufzuhalten. Das Haus wurde bis 2023 als 4 Sterne nach DHV klassifiziert, aber durch private Umstände nicht verlängert, was aber die Qualität der Einrichtung zeigt. Die Terrasse wurde von 7 Jahren verbreitert und mit hochwertigen Fliesen verlegt. In 2022 wurde die sanitäre Einrichtung komplett neu gemacht inklusive neuer hochwertiger Türen.

Aktuell wird es als Komfort plus L Haus vermietet. Gemäß der Satzung ist kein Erst- aber ein Zweitwohnsitz möglich. Als Eigentümer steht Ihnen das Ferienhaus bis zu sechs Wochen im Jahr zur Eigennutzung zur Verfügung, wobei dies mit der Rezeption ganz nach Ihren Wünschen geregelt werden kann, auch unter zusätzlicher Inanspruchnahme für Renovierungen etc.

Die Vermietung in der Hochsaison ist immer ausgebucht, die Auslastung des Hause ist mehr davon abhängig welches Engagement man dem Objekt widmet. Entweder über die eigene Plattform, einfach und unkompliziert oder durch eigenes Engagement. Denn mit Hinblick auf die Lage mit atemberaubenden Blick über den Lechstausee bis hin zum wunderschönen Bergpanorama mit Schloss Neuschwanstein und den unmittelbar am Haus führenden Wanderwegen und Loipen im Winter beginnt der Urlaub unmittelbar an der Haustüre.

Die wirtschaftliche Attraktivität und die Wertsteigerung des Objektes ist gegeben und wird durch die hohe Auslastung untermauert: Mieteinnahmen von 25.000,-€ /Jahr sind erreichbar bei monatlichen Kosten von ca.599,-€. zzgl. Vermittlung 49,50,-/Monat, 16% Provision bei Buchungen über die Feriendorf-Plattform.

Einrichtung:

- Drei Schlafzimmer mit je 2 Betten
- Gemütliches Wohn- und Esszimmer mit Platz für 6 Personen, ausgestattet Flachbildfernseher, Radio, BlueRay-DVD-Player,
- Kostenloses WLAN-Netz im Feriendorf.
- Hochwertige Küche ausgestattet mit Herd und Spülmaschine, Kaffemaschine, Toaster, Wasserkocher etc

Grundriss



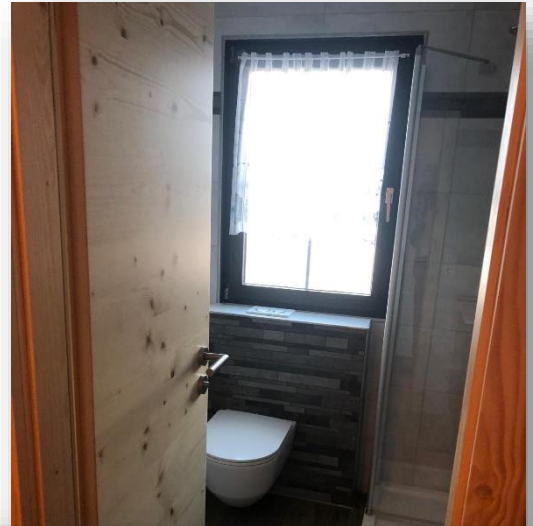
Gebäudeansichten



Außen:



Innenansicht:



Baujahr: 1986
Wohnfläche: ca. 86 qm Südostausrichtung

Eigentumsanteil: Sondereigentum an Ferienhaus Nr.79 im Feriendorf Hochbergle
Aufteilung: Wohnzimmer /3 Schlafzimmer/Küche/ Dusche WC/ Gäste-WC
Heizung: Gastherme ca 11 Jahre alt
Warmwasser: über Gastherme zentrale Gasabrechnung
Strom: Zentrale Versorgung und Abrechnung

Türen:
Eingang: Holztüre mit Isolierglar
Innen: 2022 neu renoviert, moderne Massivholztüren

Fenster:
Rahmen: Holz
Verglasung: Isolierglas
Beschläge: Dreh/Kipp

Sanitäranlage: **Neu renoviert 2022**
Ausstattung: Dusche / Handwaschbecken / WC
Armaturen: Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser |
Bodenbelag: Fliesen
Wandbelag: Fliesen

Gäste-WC: Moderner Giberit WC Spülkasten, Kaltwasser Waschbecken

Küche:
Ausstattung: zeitlose Küche mit Herd und Spülmaschine

Bodenbelag: Wohnen mit Laminat / Diele/WC/Küche mit Fliesen ausgelegt
Wandbelege: verputzt / tapeziert / gestrichen |

Terrasse:
In 2019 verbreitert und komplett neu aufgebaut mit hochwertigen Fliesen und fester Fuge.
Inklusive Aufbewahrungsbox von Keter.
Zwei Liegestühle, 6 hochwertige Bistrostühle mit Bistrotisch, sowie zweitem Tisch.

Verkauf komplett möbliert, vollausgestattet einer Vermietung oder privaten Nutzung.

Die Kaufabwicklung erfolgt über einen Notar in Siegburg.
Der Kaufpreis ist mit Notarvertrag an ein von uns vorgegebenes Konto zu überweisen.
Die Notarkosten und Umschreibungskosten gehen zu Lasten des Käufers.

Weitere Unterlagen wie Wirtschaftsplan, Grundbuchauszug, Teilungserklärung, Sitzungsprotokolle werden bei konkretem Interesse gerne zur Verfügung gestellt.