

RESTAURIERT - PREISGEKRÖNT - EINZIGARTIG
Denkmalgeschütztes Anwesen in Lechbruck am See



ADRESSE

Füssener Straße 8
86983 Lechbruck am See

KAUFPREIS

1.285.000,00 €

FAKTEN

Objektart **Gewerbe**

Kaufpreis **1.285.000,00 €**

Kategorie **Geschäftshaus mit
4 Gewerbeeinheiten**

Käuferprovision **2,98 % inkl. MwSt**

Baujahr **1837/2007**

Heizungsart **Zentralheizung**

Zustand **saniert & restauriert**

Übernahme **nach Vereinbarung**

Nutzfläche **ca. 437 m²**
(zu Wohnfläche umwandelbar ca. 190 m²)

Energieausweis **nicht erforderlich
wegen Denkmal**

Grundstücksgröße **ca. 1.494 m²**

Anzahl Zimmer **11**

Anzahl Badezimmer **1**

Anzahl sep. WC **4**

Stellplätze **Dreifachgarage
20 Außenstellplätze**

EIN BESONDERES DENKMAL

Das denkmalgeschützte Geschäftshaus befindet sich auf einem 1.494 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Lechbruck am See. Es wurde 2007 innerhalb eines Jahres mit viel Liebe zum Detail, außerordentlichem Engagement und Herzblut der Eigentümer kernsaniert. Dadurch wurde ein optimaler Zustand nach alten Plänen wiederhergestellt. In enger Zusammenarbeit mit dem zuständigen Ämtern wurde das geschichtsträchtige Anwesen vor dem Verfall gerettet und weiter erhalten. Nach der Restaurierung erhielt es 2009 sogar den Staatspreis durch das Landwirtschaftsministerium für "Dorferneuerung und Baukultur" und den „Denkmalpreis 2008“.

Ursprünglich erstellt wurde das großzügige Gebäude vermutlich ca. 1770-1780 in der heutigen Form mit Walmdach als Lagerhaus an der Hauptstraße durch Lechbruck Richtung Roßhaupten. Nach mehreren Eigentümerwechseln und Grundstücksteilungen kaufte die Gemeinde das Haus im Jahre 1837, um es zur „Alten Schule“ umzubauen und die nächsten Jahrzehnte für den Unterricht der Schulkinder zu nutzen. Zu klein geworden und aufgrund des notwendigen Neubaus einer größerern Schule 1903 wurden die Räume anschließend mehrfach vermietet und aufgeteilt, bis die Gemeinde sie 1965 verkaufte und die neuen Besitzer einen Einzelhandel und ein Restaurant betrieben. Schlussendlich erfolgte 2007 die Zwangsversteigerung und der Erwerb durch die derzeitigen Eigentümer.

Bei den dann folgenden aufwändigen Umbau- und Restaurierungsmaßnahmen wurde viel Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Zustand nach historischer Vorlage zum Stand von 1837 wieder herzustellen. Es entstand ein Geschäftshaus mit Restaurant, Reisebüro, Uhrmachergeschäft im Erdgeschoß und großzügigen Büroräumen in den alten Schulräumen im Obergeschoß. Damit wurde ein bedeutungsvolles Gebäude des Ortes wieder zum Leben erweckt, welches über ein einzigartiges Flair und eine ganz besondere Stimmung verfügt.



Im Folgenden ein kurzer Abriss der Arbeiten als Überblick:

- Entfernung und Rückbau der nachträglich eingebauten Trennwände und Einbauten
- Restaurierung eines Teils der alten Fenster, Fensterläden, Türen und der originalen, klassizistischen Schulhaustreppe
- Nachbau der restlichen Fenster als vierflüglige Kreuzstockfenster im alten Stil
- Erhaltung der kunstvollen Stuckdecken
- Wiederherstellung des geölten Holzbodens
- Beibehaltung des alten, handgehauenen Lechbrucker Sandsteinbodens in einem Teilbereich des Erdgeschoss und der ursprünglichen Natursteinmauern im Restaurant
- Erneuerung des Heizungsanlage mit zwei getrennten Erdgasheizungen für Haus und Gastronomie
- Außenanlage: Überdachung der Garage mit Walmdach für die optische Anpassung ans Hauptgebäude, Stellplatz- und Hofraumgestaltung in Kombination mit möglichst großen Grünflächen für ein harmonisches Einfügen in die örtliche Umgebung

Hauptaugenmerk beim gesamten Umbau: Schonung der alten Bausubstanz und Verwendung ökologisch unbedenkliche Materialien

MIT
LIEBE
ZUM
DETAIL



AKTUELLE NUTZUNG DER GEWERBE- EINHEITEN

Büroräume im Obergeschoss:

Über die imposante Schulhaustreppe gelangt man in den ersten Stock, der durch seine großzügige Raumgestaltung geprägt ist. Die hohen Decken, der weitläufige Schnitt und der helle Lichteinfall vermittelt ein überaus angenehmes Raumgefühl. Ein Büro ziert eine alte Stuckdecke, die diesem ein besonderes Flair verleiht.

In dieser Etage besteht auch die Möglichkeit, die Gewerberäume bei Bedarf in Wohnraum umzuwandeln (Abstimmung mit Gemeinde erforderlich). Die bestehenden Sanitäranlagen können unter Einbindung der Gäste-WCs der Gaststätte zu einem Badezimmer vergrößert werden. Optional könnte auch eine permanente Verbindung zum angrenzenden Gewerbe geschaffen werden.

Das Dachgeschoss befindet sich aktuell noch im Rohbau. Auch dieses kann ausgebaut werden für zusätzlichen Wohn-/Nutzraum.

Schmuck-/Uhrmachersgeschäft und Reisebüro im Erdgeschoss:

Diese beiden Gewerbeeinheiten sind derzeit bestens vermietet. Im Schmuckladen ist weiterhin die elegante Stuckdecke zu bewundern und nebenan im Reisebüro wurde in einem Raum der alte Sandsteinboden erhalten.

Restaurant im Erd- und Obergeschoss:

Die Gewerberäume auf der Westseite werden demnächst frei. Diese können selbst genutzt oder wieder vermietet werden. Es liegt bereits eine Anfrage für die Nachmiete einer Gastronomie mit einem tollen Konzept vor, die gern zur Kontaktaufnahme vermittelt werden kann.



LAGE

Lechbruck am See mit ca. 2.900 Einwohner ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Ostallgäu, die auch als Urlaubsort sehr bekannt ist.

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.

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 Wohnort und Ausgangspunkt für viele Ausflüge.

Lechbruck am See besitzt einen Kindergarten mit Krippengruppe und eine Grundschule. Weiterführende Schulen können in Steingaden, Roßhaupten, Füssen oder Schongau besucht werden. Die ärztliche Versorgung ist mit mehreren Allgemein- und Facharztpraxen, Tierarzt, einer Apotheke sowie Krankenhäusern in Füssen und Schongau gesichert.

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.

Näheres erfahren Sie unter <https://www.lechbruck.de/>

**ZENTRALE
LAGE
IN
DER
ORTSMITTE**



WIDERRUFSBELEHRUNG & INFO

Handelt es sich beim Auftraggeber um einen Verbraucher gemäß § 13 BGB und wird dieser Vertrag entweder außerhalb der Betriebsstätte des Maklers oder im Wege des Fernabsatzes über Fernkommunikationsmittel geschlossen, gilt nachfolgende Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht:

Der Auftraggeber hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um sein Widerrufsrecht auszuüben, muss der Auftraggeber der **ImmoWild GmbH, Birkenweg 25, 86972 Schwabniederhofen, Tel. 08861/9336005, E-Mail info@immowild.de**, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Auftraggeber die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absendet.

Folgen des Widerrufs:

Sollte der Auftraggeber diesen Vertrag widerrufen, hat ihm der Makler alle Zahlungen, die er vom Auftraggeber erhalten hat, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags beim Makler eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwendet der Makler dasselbe Zahlungsmittel, das der Auftraggeber bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, es sei denn, mit dem Auftraggeber wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden dem Auftraggeber wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

WIDERRUFS- BELEHRUNG



INFO

Wir weisen darauf hin, dass dieses Angebot für den Erwerber provisionspflichtig ist. Im Erfolgsfall werden wir eine Käuferprovision in Höhe von 2,5 % (zzgl. gesetzlicher MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen, verdient bei Vertragsabschluss, fällig 4 Wochen nach Vertragsabschluss.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

BILDERGALLERIE



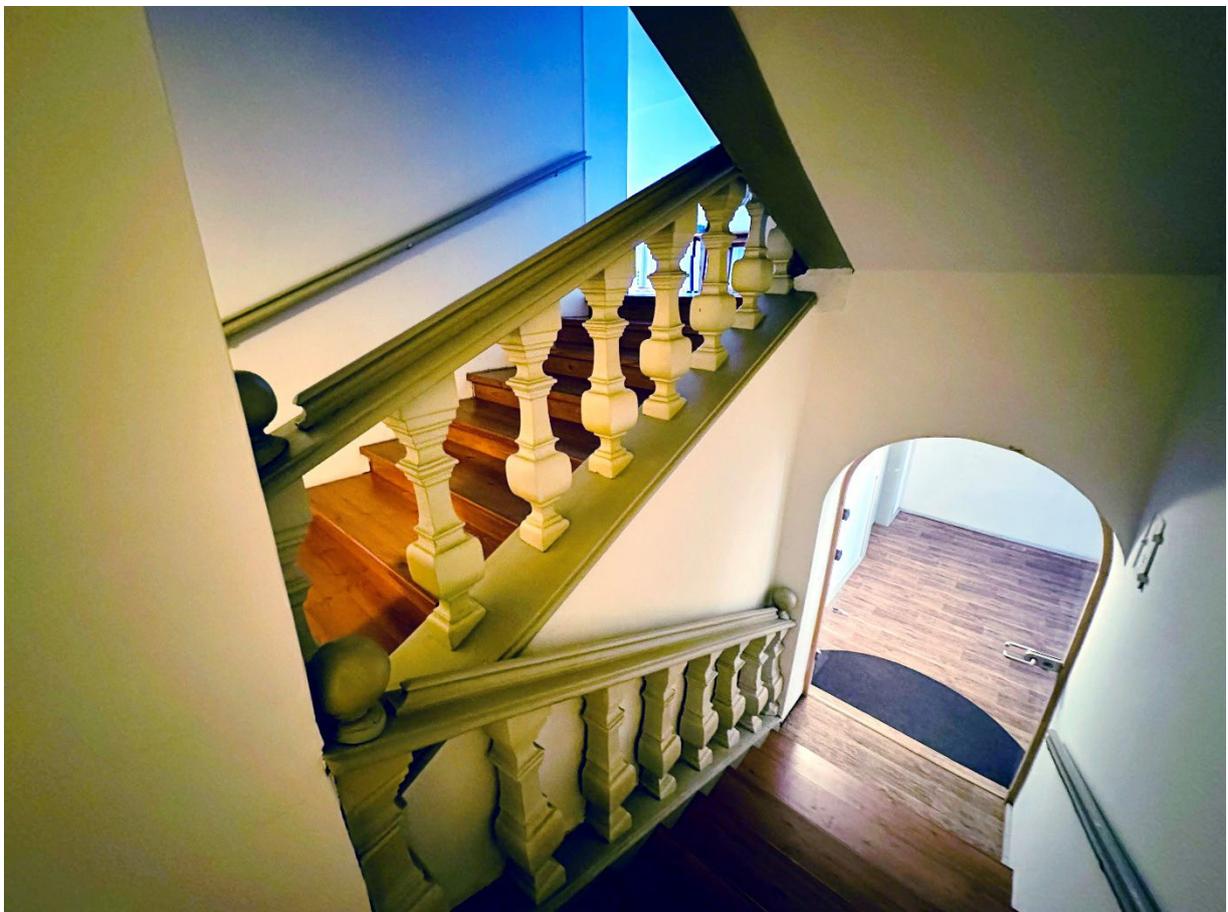
EINGANGSBEREICH ERDGESCHOSS



REISEBÜRO ERDGESCHOSS



SCHMUCK- UND UHRMACHERGESCHÄFT ERDGESCHOSS



ALTE SCHULHAUSTREPPE



TREPPENHAUS



EMPFANG OBERGESCHOSS



BÜRO I OBERGESCHOSS



BÜRO II OBERGESCHOSS



BÜRO III OBERGESCHOSS



RESTAURANT OBERGESCHOSS



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDOST



VOGELPERSPEKTIVE



AUSBLICK

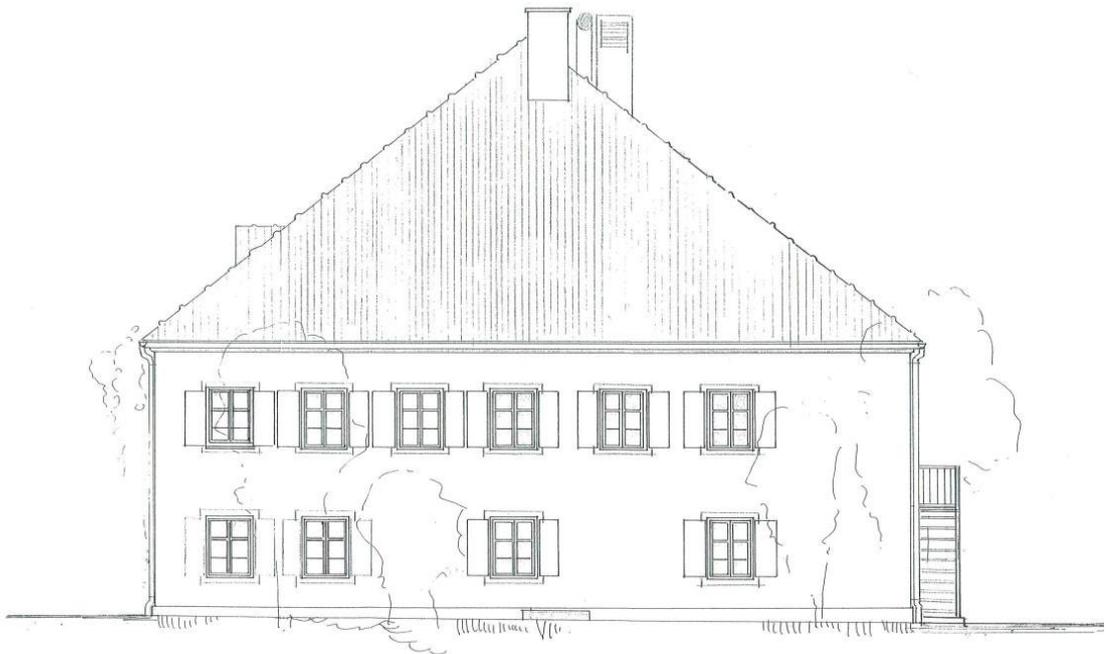


AUSBLICK

ANSICHTEN



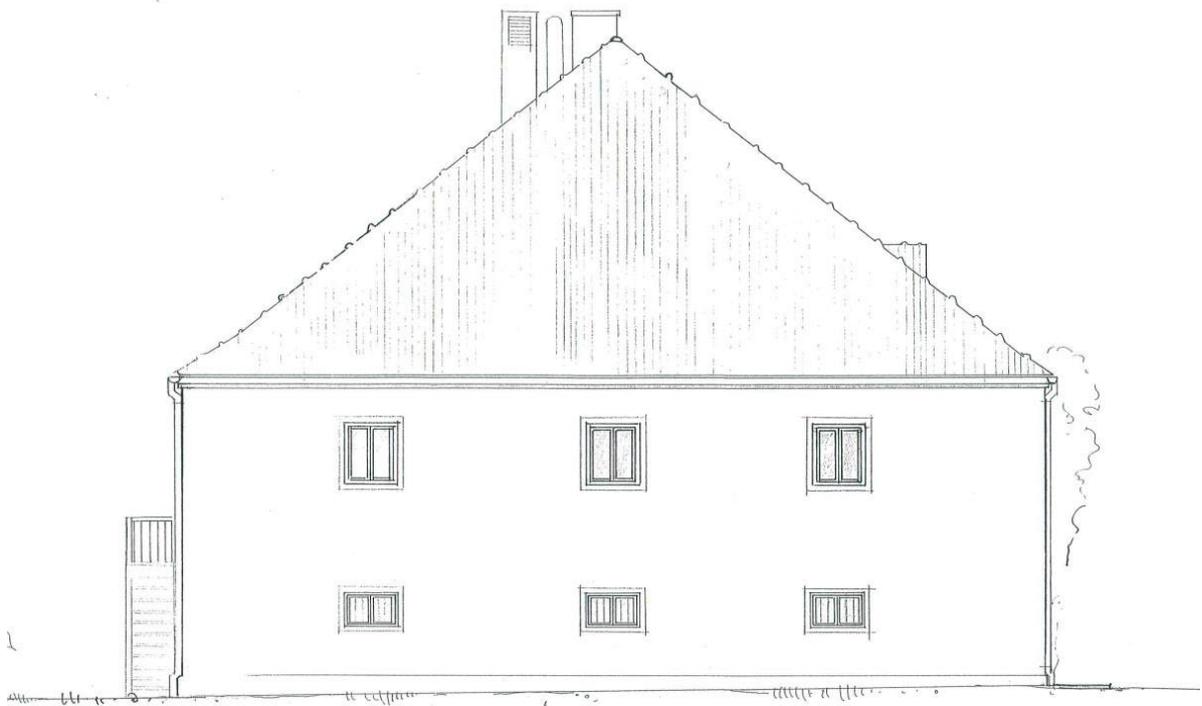
ANSICHT NORD



ANSICHT OST

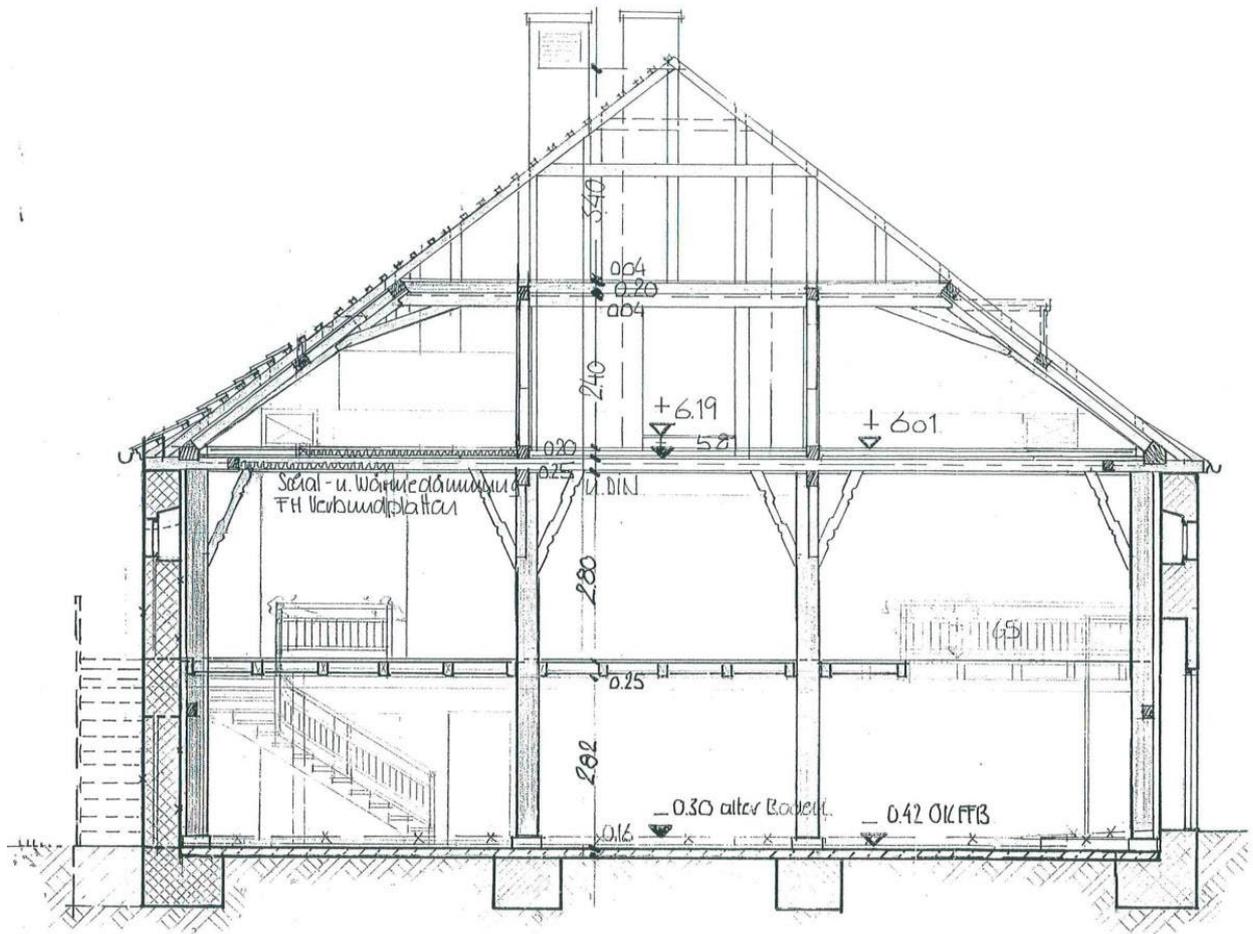


ANSICHT SÜD

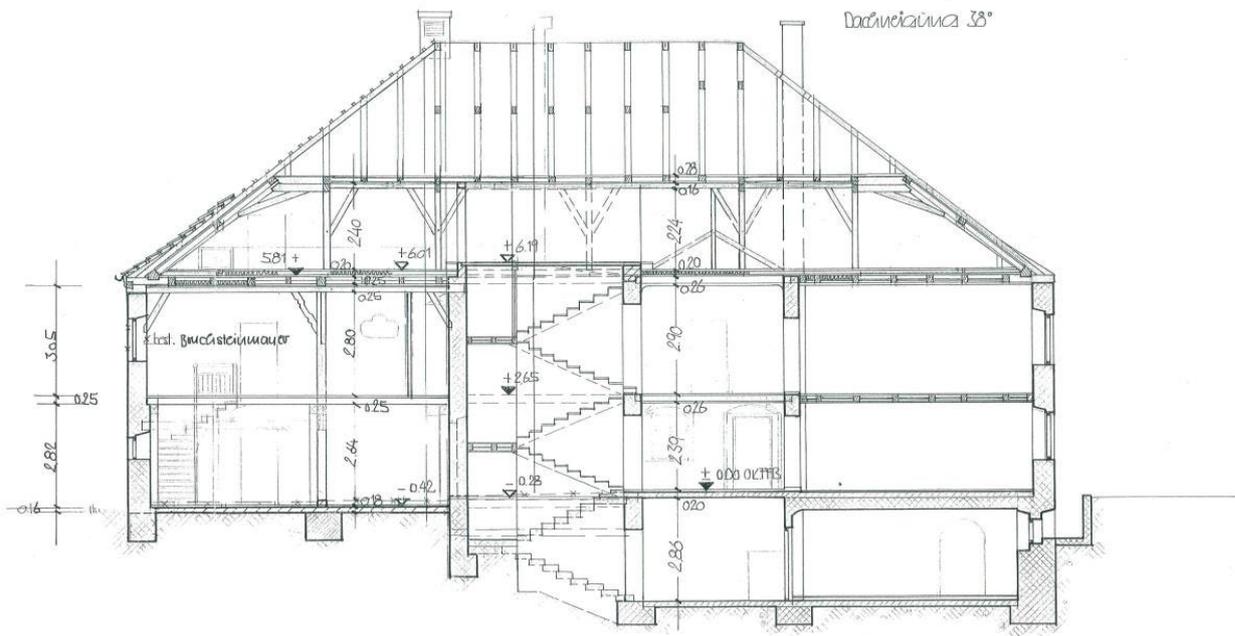


ANSICHT WEST

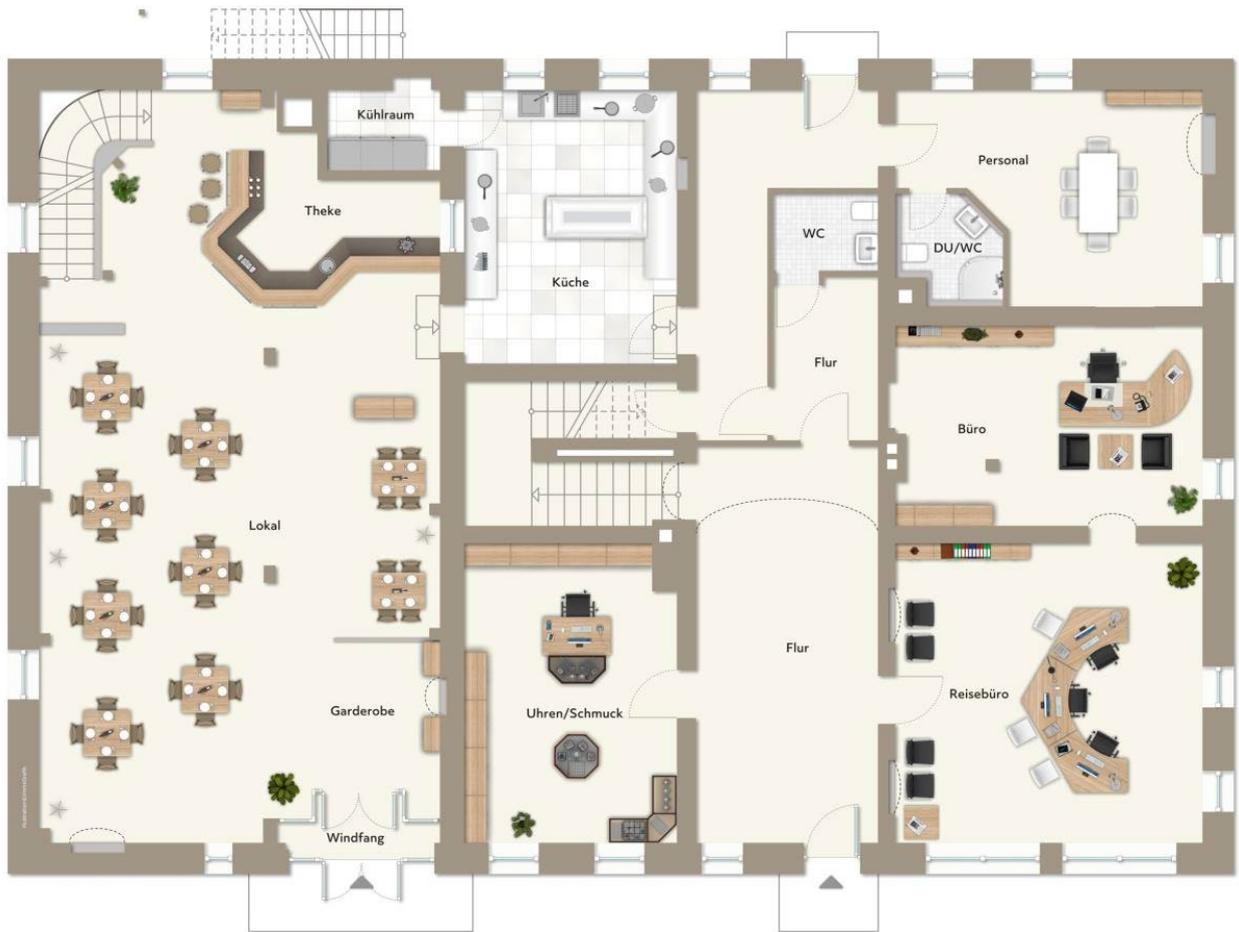
Dachneigung 38°



SCHNITT



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



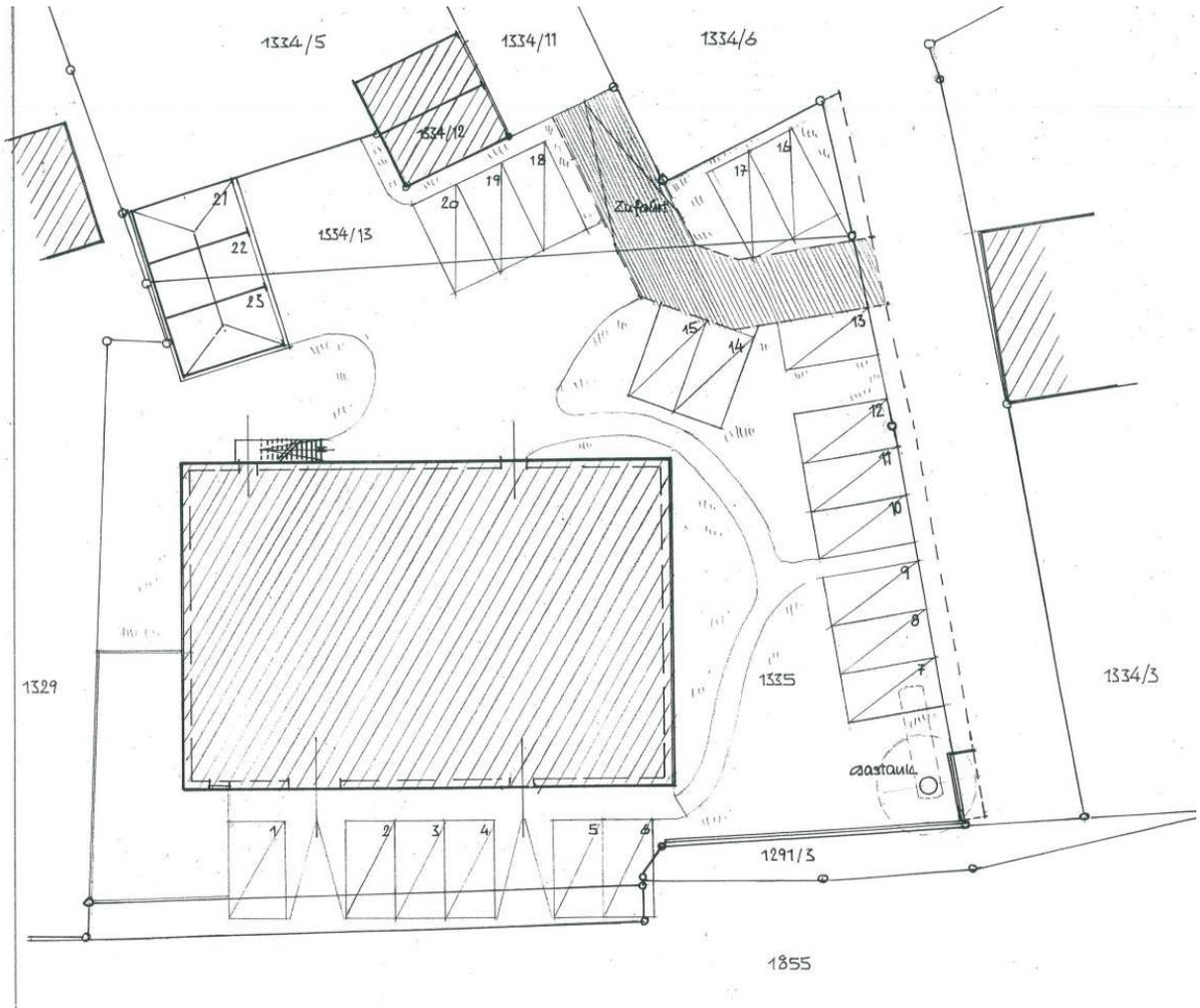
Exposplan, nicht maßstäblich

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Exposplan, nicht maßstäblich

AUSSENANLAGE MIT STELLPLÄTZEN





0 2 4 6 8m
Maßstab 1:500
Gedruckt am 30.01.2024 08:42
<https://v.bayern.de/73Kq6>

