Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013910-11

86983 LECHBRUCK

Pflegeapartment mit Belegungsrecht in und um München

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 53,2 m²	2025	1	266.500 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**266.500 €**	Käuferprovision	**prov.frei**
Kaufpreis pro m²	**5.009,40 €**	Energieausweistyp	**Bedarf**
Wohnfläche	**ca. 53,2 m²**	Gültig bis	**09.09.2035**
Zimmer	**1**	Ausstellungsdatum	**09.09.2025**
Verfügbar ab	**2025**	Endenergiebedarf	**60,5 kWh/(m²a)**
Seniorengerecht	**Ja**	Energieeffizienzklasse	**B**
Baujahr	**2025**	Wesentlicher Energieträger	**Pellets**
Kategorie	**Gehoben**	Befeuerungsart	**Pellet**
Zustand	**Neuwertig**	Energieausweis	**2014**

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de



KI-generiert: Hofansicht

Objektbeschreibung

Investieren Sie in das neue Pflegezentrum in Lechbruck am See – Ein einzigartiges Projekt mit Zukunftsperspektive

Inmitten der atemberaubenden Natur des Allgäus, unweit der Metropole München und der Kurstadt Füssen, entsteht in Lechbruck am See ein neues, hochmodernes Pflegezentrum. Es führt die Tradition eines Seniorenheims fort, das seit über 50 Jahren an diesem Standort etabliert ist. Die Kombination aus Natur, Kultur und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Investoren und zukünftige Bewohner.

Lage und Umgebung – Idylle trifft auf beste Anbindung

Das Pflegezentrum liegt in einer ruhigen, idyllischen Umgebung nur wenige Gehminuten vom Lechstausee entfernt. Der See und seine Uferwege bieten ideale Möglichkeiten für entspannende Spaziergänge und Erholung in der Natur. Der Ortskern von Lechbruck am See ist gut erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf, von Geschäften bis zu gemütlichen Cafés und Restaurants.

Die Region rund um Lechbruck am See überzeugt durch ihre Naturverbundenheit und zahlreiche Sehenswürdigkeiten. In der Umgebung befinden sich das weltberühmte Schloss Neuschwanstein und der Forggensee, während Wander- und Radwege die Möglichkeit bieten, die Landschaft aktiv zu erkunden. Kulturinteressierte finden zudem zahlreiche Veranstaltungen und Ausflugsziele in der Region.

Modernste Pflegeeinrichtungen – Für das Wohl der Bewohner

Das Pflegezentrum wird mit einer modernen, pflegegerechten Ausstattung errichtet, die höchsten Ansprüchen genügt. Die Appartements sind großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und barrierefrei gestaltet. Die pflegegerechte Ausstattung sorgt dafür, dass die Bewohner in einer sicheren und komfortablen Umgebung leben können.

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de

Das Pflegezentrum umfasst 81 Pflegeplätze auf vier Pflegegeschossen, aufgeteilt in sechs Wohngruppen. Jede Wohngruppe bietet eine individuelle und familiäre Betreuung, die es den Bewohnern ermöglicht, in einer vertrauten Umgebung zu leben, während gleichzeitig eine umfassende Pflege sichergestellt ist.

Komfort und Infrastruktur

Das Grundstück bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen für Bewohner und Besucher. Der weitläufige Gartenbereich lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Besonders hervorzuheben ist die barrierefreie Gestaltung der gesamten Anlage, die den Bewohnern ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Bewegungsfreiheit ermöglicht.

Warum jetzt in das Pflegezentrum investieren?

- Sichere und renditestarke Investition: Pflegeimmobilien zählen zu den wertbeständigsten Anlagen und bieten eine langfristige Einkommensquelle in einem wachsenden Markt.

- Rundum-Sorglos-Paket: Professionelle Verwaltung und Wartung der Immobilie garantieren eine sorgenfreie Investition.

- Nachhaltiger Inflationsschutz durch Indexmiete: Die Miete wird regelmäßig angepasst und bleibt auch bei steigenden Preisen rentabel.

- Nachhaltige Rendite von ca. 3,0 %: Profitieren Sie von einem stabilen Ertrag in einer wachsenden Region mit steigender Nachfrage.

- Langfristiger Pachtvertrag (25 Jahre + 5 Jahre Verlängerungsoption): Sichern Sie sich Planungssicherheit für Jahrzehnten.

- Steueroptimierung durch AfA gemäß EstG von 3 %: Profitieren Sie von steuerlichen Vorteilen.

- Bevorzugtes Belegungsrecht in und um München: Nutzen Sie exklusive Möglichkeiten in einer der begehrtesten Regionen Deutschlands.

- Zukunftssicherheit: Durch den demografischen Wandel wird der Bedarf an Pflegeplätzen in den kommenden Jahren weiter steigen, was das Pflegezentrum zu einer sicheren Investition macht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Lechbruck am See – Ein malerisches Idyll im Herzen des Allgäus

Eingebettet in sattgrüne Wiesen, direkt am Ufer der türkisblauen Lech und in unmittelbarer Nähe zu den majestätischen Allgäuer Alpen, begeistert Lechbruck am See mit einem einzigartigen Flair, das sowohl Erlebnisse als auch Lebensqualität verspricht. Die kleine Gemeinde ist ein wahres Juwel, das von bayerischer Tradition und einer lebendigen Dorfgemeinschaft geprägt ist.

Ob zünftige Dorffeste, lokale Märkte oder die Vielfalt an Kleinkunst – hier ist immer etwas los. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zu Land und auf dem Wasser sorgen für abwechslungsreiche Stunden. Erkunden Sie den Lechfluss bei einer Floßfahrt oder genießen Sie die weitläufigen Rad- und Wanderwege, die die Umgebung durchziehen. Der berühmte Jakobsweg führt ebenfalls durch Lechbruck und bietet nicht nur spirituelle Erlebnisse, sondern auch atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Natur.

Die Ufer des Gebirgsflusses Lech sind reich an Flora und Fauna und laden zum Verweilen ein. Idyllische Aussichtspunkte und wunderschöne Touren durch die Region sorgen für entspannende Momente. Besonders hervorzuheben ist die vielfältige Natur, die zum Wandern, Radfahren und Erholen einlädt.

Ein Ort mit Geschichte und Kultur

Lechbruck am See ist nicht nur ein Naturparadies, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt für kulturhistorische Entdeckungen. Am südlichen Ende der berühmten Romantischen Straße gelegen, bietet der Ort Zugang zu einer Vielzahl an historischen Sehenswürdigkeiten. Nur einen Steinwurf entfernt finden Sie das beeindruckende Weltkulturerbe Wieskirche, ebenso wie das märchenhafte Schloss Neuschwanstein, das Jahr für Jahr zahlreiche Besucher anzieht.

Darüber hinaus sind der Kurort Füssen, die kreisfreie Stadt Kempten (Allgäu) sowie die Metropolregionen München und Salzburg schnell und bequem zu erreichen. Diese Regionen bieten nicht nur eine exzellente Anbindung an kulturelle Highlights und urbane Möglichkeiten, sondern auch eine hohe Lebensqualität.

Lechbruck am See – Der perfekte Ort zum Leben und Investieren

Lechbruck am See verbindet Tradition, Natur und Kultur zu einem einzigartigen Gesamtbild. Es bietet eine hervorragende Lebensqualität und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten – der ideale Ort, um das Leben in seiner schönsten Form zu genießen.

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de



KI-generiert: Hofansicht 2



KI-generiert: Vogelperspektive

Neubau/Kapitalanlagen

Tel. 089 2167-59564

kapitalanlage@sis.de



KI-generiert: Seitenansicht

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de



KI-generiert: Hausansicht



KI-generiert: Hausansicht

Neubau/Kapitalanlagen

Tel. 089 2167-59564

kapitalanlage@sis.de



KI-generiert: Hausansicht



KI-generiert: Hausansicht

Neubau/Kapitalanlagen

Tel. 089 2167-59564

kapitalanlage@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— barrierefrei

— Das Pflegezentrum in Lechbruck am See bietet sowohl Einzel- als auch Doppelzimmer, die den höchsten Komfort und eine pflegegerechte Ausstattung bieten. Die Preise für die Wohnungen variieren zwischen 266.500 € und 278.500 €, je nach Größe und Ausstattung.

— Eine Besichtigung vor Ort ist jederzeit möglich, sodass Sie sich einen persönlichen Eindruck von der hochwertigen Ausstattung und der einzigartigen Lage des Pflegezentrums in Lechbruck am See verschaffen können.

— Fakten und Ausblick: Pflegezentrum Lechbruck am See – Ihre Investition im Überblick

— Juli 2025: Übergabe des Pflegezentrums an den Betreiber

— August 2025: Bewohner und Personal ziehen in das neue Gebäude ein

— Ab November 2025: Mietzahlungen an die Kapitalanleger beginnen

— Indexierung der Miete: Ab 2027 ist eine voraussichtliche Erhöhung von 6% zu erwarten

— Bevorzugtes Belegungsrecht: In und um München stehen Ihnen ca. 7 Häuser zur Verfügung, deutschlandweit gibt es rund 100 Standorte

— Ersatzneubau: Das Gebäude ist nahezu vollständig belegt und bietet eine hohe Nachfrage

Sonstiges

Alle in diesem Exposé enthaltenen Bilder sind urheberrechtlich geschützt und dürfen weder von Dritten genutzt noch weitergegeben werden. Das Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Sämtliche Angaben zum Objekt basieren auf Informationen des Verkäufers. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Neubau/Kapitalanlagen
Tel. 089 2167-59564
kapitalanlage@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Neubau/Kapitalanlagen

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167-59564

E-Mail: kapitalanlage@sis.de

Diese Immobilie online