Dießen am Ammersee – Riederau

Energieeffizientes, teilmöbliertes Architektenhaus in Seenähe–Traumgrundstück mit eigenem Bachlauf

Objektnummer: 27094001



KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 872 m²

Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

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

Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Auf einen Blick

Objektnummer	27094001
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 25 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	23.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	18.78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Die Immobilie





Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Die Immobilie





Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Die Immobilie





Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Die Immobilie





Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Die Immobilie





Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Die Immobilie

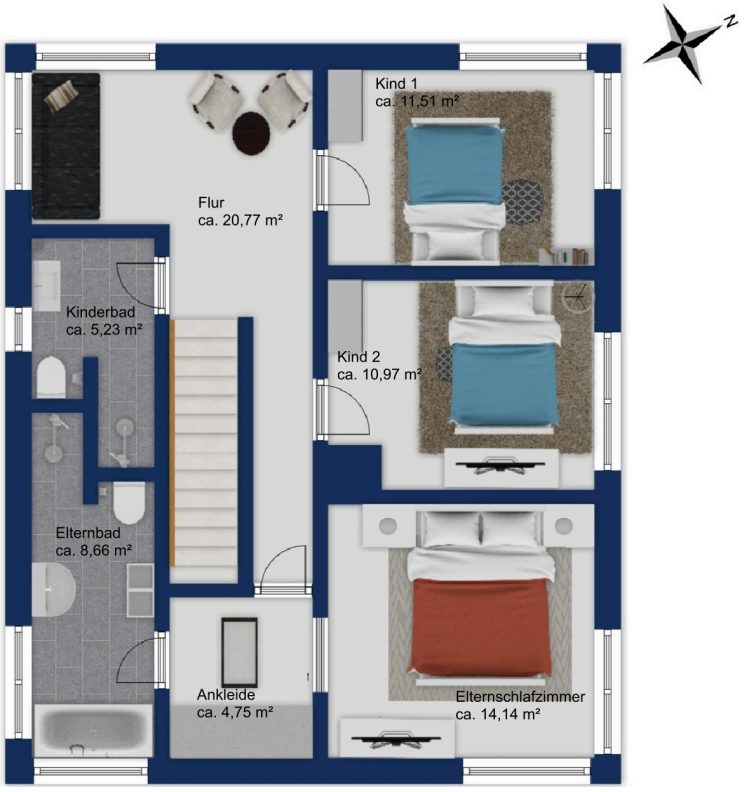




Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Grundrisse




Kind 1
ca. 11,51 m²
Flur
ca. 20,77 m²
Kinderbad
ca. 5,23 m²
Kind 2
ca. 10,97 m²
Elternbad
ca. 8,66 m²
Ankleide
ca. 4,75 m²
Elternschlafzimmer
ca. 14,14 m²


Saunabad
ca. 12,58 m²
Gästezimmer
ca. 12,00 m²
Haustechnik
ca. 5,99 m²
Hobby
ca. 24,71 m²
Flur
ca. 13,39 m²
HWR
ca. 5,88 m²

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2014 errichtete Architektenhaus verbindet modernes Wohnen mit Großzügigkeit, Ruhe und einer besonderen Nähe zur Natur. Auf ca. 205 m² Wohnfläche bietet das Haus mit insgesamt sechs Zimmern viel Raum für Familie, Arbeiten und individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Das rund 872 m² große Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. Der weitläufige Garten bietet viel Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien. Ein kleiner Bach grenzt den Garten auf natürliche Weise zu den benachbarten Grundstücken ab und schafft eine außergewöhnlich idyllische Atmosphäre.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine exklusive Designerausstattung, hochwertige Schreinereinbauten, insbesondere die maßgefertigte Küche und viele weitere Highlights. Die sechs Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein Wellnessbereich mit eigener Sauna erweitert den Wohlfühlfaktor im wohnlichen Untergeschoss.

Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, großzügigem Platzangebot und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie zu einem besonderen Zuhause. Gleichzeitig befindet sich das Haus in attraktiver Lage in Dießen am Ammersee und damit in unmittelbarer Nähe zu einer der schönsten Seenlandschaften Oberbayerns.

Hier entsteht ein Wohngefühl, das moderne Ansprüche mit Ruhe, Natur und hoher Lebensqualität verbindet – ein Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen und die Nähe zum Ammersee gleichermaßen schätzen.

Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Ausstattung und Details

- Energieeffizientes Architektenhaus in neuwertigem Zustand
- Architektonische Besonderheiten
- Weitläufiger Garten mit idyllischem Bachlauf
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Gemütlicher Kamin als besonderer Blickfang
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit großzügiger Regendusche
- Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume
- Großzügige Terrasse aus hochwertigem Buchenholz
- Teilmöbliert
- Hochwertige maßangefertigte Schreinerküche, Garderobe, Einbauschränke und Betten
- Praktischer Wäscheschacht im Badezimmer 1. OG
- Komfortabel bedienbare Dachfenster mit Fernbedienung
- Elektrische Rollläden für komfortablen Sonnen-, Sicht- und Wärmeschutz
- Sauna mit Wellnessbereich
- Solaranlage zur nachhaltigen Energiegewinnung
- Garage mit Starkstromanschluss für E-Auto
- Attraktive Lage nur wenige Gehminuten vom Ammersee entfernt

Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und naturnaher Wohnlage am Westufer des Ammersees. Das ruhige, gewachsene Umfeld verbindet den besonderen Freizeit- und Erholungswert der Ammersee-Region mit einer guten Erreichbarkeit des Hauptortes Dießen und eignet sich insbesondere für Familien, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine funktionierende Infrastruktur zu verzichten.

Für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen: Kinderbetreuungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, während in Dießen verschiedene Grund- und weiterführende Schulen zur Verfügung stehen. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische, kulturelle und sportliche Angebote sind im nahe gelegenen Hauptort vorhanden.

Ein besonderer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr. Der nahegelegene Bahnhof Riederau liegt direkt an der Ammerseebahn und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Dießen, Weilheim, Geltendorf und Augsburg. Für Fahrten nach München bestehen attraktive Verbindungen sowohl über Geltendorf als auch über Weilheim. Über Geltendorf besteht Anschluss an die S-Bahn sowie an Regionalzüge in Richtung München; über Weilheim führen Regionalbahn- und Regionalexpress-Verbindungen der Werdenfelsbahn über Tutzing direkt zum Münchner Hauptbahnhof. Bei günstigen Anschlüssen sind schnelle Bahnverbindungen von Riederau nach München in knapp unter einer Stunde möglich.

Auch die überregionale Anbindung der Ammersee-Region ist sehr attraktiv: Vom am Ostufer gelegenen Herrsching fährt die S-Bahn-Linie S8 direkt in die Münchner Innenstadt und weiter zum Flughafen München. Damit stehen rund um den Ammersee unterschiedliche leistungsfähige Bahnverbindungen in den Großraum München zur Verfügung. Mit dem Pkw ist München über die A96 ebenfalls gut erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zum Ammersee sowie zahlreiche Rad-, Spazier- und Freizeitmöglichkeiten unterstreichen den hohen Wohn- und Erholungswert. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur, Familienfreundlichkeit und guter Anbindung – ideal für alle, die das Leben am Ammersee mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Wohnlage verbinden möchten.

Objektnummer: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

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: 27094001 - 86911 Dießen am Ammersee – Riederau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com