



86938 Schondorf am Ammersee

Gehobenes Familiendomizil in privilegierter Lage zwischen Natur und See



2.490.000 €

Kaufpreis

221 m²

Wohnfläche

727 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	221 m ²
Nutzfläche	335 m ²
Grundstücksfläche	727 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	5

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.490.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.10.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2009
Energieverbrauchskennwert	23,4
Primär-Energieträger	Erdwärme
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2009
letzte Modernisierung	2020
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Erdwärme	✓
----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Massives Eichen-Dielenparkett, hell gekalkt, im Erdgeschoss; Eichen-Stabparkett im Obergeschoss (ausgenommen Eingangsbereich und Bäder) sowie Teilen des Untergeschosses; weiße Sockelleisten
- Fußbodenheizung auf allen drei Ebenen (ausgenommen Abstell- und Technikräume sowie Duschbad im Gartengeschoss), separat regulierbar über Raumthermostate
- Raumgliedernder XXL-Panoramakamin (Brunner) im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche (Allmilmö) mit Holz- bzw. weißen Hochglanz-Fronten, großer Kochinsel mit beidseitigem Stauraum, Edelstahl-Arbeitsfläche, integriertem Spülbecken und Steckdosen-Turm, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld (Neff), ausfahrbarem Dunstabzug (Gutmann), Backofen (Gaggenau), Geschirrspüler (Siemens, neu in 2024), XXL-Kühlschrank (Liebherr, neu in 2024) und separatem Tiefkühler (Neff)
- Helles Gäste-Duschbad (Erdgeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenem Feinstein, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Naturstein-Waschbecken samt Axor-Armatur, WC, Urinal und Deckenspots
- Geräumiges Tageslicht-Bad (Dachgeschoss), gestaltet mit cremefarbenem Feinstein, ausgestattet mit freistehender Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche, Doppel-Waschtisch samt zwei Aufsatzbecken (Villeroy & Boch) und maßgeschneidertem Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC und Deckenspots
- Helles Duschbad (Gartengeschoss) mit Terrassenzugang, gestaltet mit cremefarbenem Feinstein, ausgestattet mit Walk-in-Dusche samt Rainshower, Waschbecken samt Steinberg-Armatur, großem Spiegel, WC, elektrischer Heizung und Deckenspots
- Einbauten im Garderobenraum, in der Vorrats-/Abstellkammer und in einem der beiden Arbeitszimmer im Untergeschoss; offene Schränke in der Masterankleide
- LED-Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Treppenhausbeleuchtung
- Weiße Kassettentüren mit modernen Edelstahl-Beschlägen
- Kunststofffenster, 3-fach isolierverglast, größtenteils mit maßgefertigten Insektenschutzgitter ausgestattet
- Elektrische Rollläden
- Maßgefertigte Plissees in mehreren Räumen
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage (Siedle)
- Grandewasser-Anlage für Trink- und Heizungswasser
- Geräumige Doppelgarage mit funkgesteuertem Rolltor, Fenstern und Starkstromanschluss (11 kW)
- Erdwärme-Pumpe (IDM, vier Tiefenbohrungen an den Grundstücksrändern)
- Photovoltaik-Anlage, zur Einspeisung und/oder Eigenverbrauch
- Hofschiebetor (Hörmann)



Beschreibung

Dieses freistehende Familiendomizil begeistert durch seine absolut ruhige, idyllische Ortsrandlage unmittelbar an einem Landschaftsschutzgebiet. Weite Panoramablicke in unberührte Natur bereichern das Wohnen und schaffen ein nicht zu unterschätzendes Plus an Lebensqualität. Zugleich gelangt man in wenigen Gehminuten sowohl zum Ufer des Ammersees als auch in den Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, einer Grundschule und der Bahn.

Das Einfamilienhaus vereint Lichtfülle, ein familiengerechtes Raumangebot und eine zeitlos moderne, hochwertige Ausstattung. Massive Eichendielen, Fußbodenheizung, ein XXL-Panoramakamin, elektrische Rollläden, eine Allmilmö-Küche, LED-Deckenspots und eine Granderwasser-Anlage schaffen ein äußerst attraktives Wohnumfeld. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 244 m² und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, drei Schlafzimmer und drei Bäder. Im Gartengeschoss stehen zwei weitere taghelle Zimmer, ein Duschbad sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung. Eine Doppelgarage mit Starkstromanschluss macht dieses Zuhause perfekt.

Zwischen 2012 und 2021 fanden Sanierungsmaßnahmen einschließlich einer neuen Dacheindeckung statt, die das Objekt deutlich aufwerteten. Geheizt wird ressourcenschonend und nachhaltig mittels einer Erdwärmepumpe. Auch eine Photovoltaik-Anlage ist vorhanden.

Lage

Das oberbayerische Fünfseenland zählt zu den idyllischsten Regionen und beliebtesten Erholungsgebieten Deutschlands. Vor den Toren Münchens im Voralpenland gelegen, findet man hier ein niveauvolles Publikum, einen gehobenen Lebensstil und ein einmaliges Sportangebot von Golf über Wandern, Radeln, Tennis, Reiten und Skifahren bis hin zum Segeln. Die Gegend um den Ammersee ist bei Familien ebenso beliebt wie bei Künstlern, Freiberuflern und Unternehmern. Schondorf befindet sich unmittelbar am Westufer des Ammersees, ca. 40 Kilometer von München entfernt. Die eigenständige Gemeinde ist Teil des Landkreises Landsberg am Lech und bietet ihren rund 4.000 Einwohnern eine familienfreundliche Infrastruktur und ein intaktes Sozialleben.

Das freistehende Einfamilienhaus liegt eingebettet in ein absolut ruhiges, gepflegtes Wohngebiet in einer reinen Anwohnerstraße und grenzt unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet. Die Lage zeichnet sich außerdem durch Seenähe und kurze Wege in das Ortszentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten aus. Die Infrastruktur ist absolut familienfreundlich. Grundschule und Gymnasium des renommierten Internats Landheim Ammersee können auch von externen Schülern besucht werden; weitere Schulen wie das Gymnasium Sankt Ottilien oder die Realschule Schondorf gibt es unweit entfernt. Für sportliche Aktivität sorgen direkt im Ort ein Tennisverein, ein Segelclub, Reiterhöfe und ein Strandbad. Auch mehrere Golfclubs stehen im näheren Umkreis zur Auswahl. Die Bahnhaltestelle „Schondorf“ erreicht man in ca. fünf Gehminuten.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.











