

82279 Eching am Ammersee

Familienvilla mit Pool, luftigem Strandhausflair, Seeblick, Lift und Einliegerwohnung in Seenähe



Kaufpreis

4.190.000 €

Wohnfläche

342 m²

Zimmer

8

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

+49 89 159455-0

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	438 m ²
Wohnfläche	342 m ²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	4
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	2.056 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	4.190.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Öl
Swimmingpool	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2011

Objekt-Titel

Familienvilla mit Pool, luftigem Strandhausflair, Seeblick, Lift und Einliegerwohnung in Seenähe

Lage-Beschreibung

Online-ID:
SPUTWUYV

Objekt-Nr.:
HS 1804



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

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 zum Segeln. Die Gegend um den Ammersee ist bei Familien ebenso beliebt wie bei Künstlern, Freiberuflern und Unternehmern. Eching 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 1.700 Einwohnern eine familienfreundliche Infrastruktur und ein intaktes Sozialleben.

Eingebettet in ein ruhiges, gepflegtes Wohngebiet mit Villen-Charakter, befindet sich das freistehende Einfamilienhaus in leichter Hanglage und eröffnet dadurch fantastische Panoramablicke auf den Ammersee, das Kloster Andechs und die Berge. In wenigen Gehminuten gelangt man zum Seeufer; auch das Ortszentrum mit einem ausgezeichnet sortierten Supermarkt, einer Apotheke und einem Ärztehaus ist nicht weit. Kitas sind vor Ort vorhanden; im nahegelegenen Windach befindet sich eine Grundschule (Schulbus). Gymnasien stehen in Schondorf (das renommierte Landheim Ammersee, auch für Externe), in Dießen und in St. Ottilien zur Auswahl. Zur Munich International School (MIS) in Starnberg verkehrt ein Schulbus. Zwei S-Bahn-Stationen sorgen für eine perfekte Anbindung in die Münchner City.

Ausstattungs-Beschreibung

- Personenlift (Riedl) mit Oberlicht und Wandbeleuchtung
- Lärchen-Dielenparkett, weiß geölt, im gesamten Haus (ausgenommen die Bäder)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Historischer Eisen-Kaminofen aus Dänemark
- BUS-System, erweiterbar zu einem app-gesteuerten Smart-Home-System
- Schreiner-Einbauküche mit Lärchenfronten in Mint und Weiß, Arbeitsplatten aus cremefarbenem fränkischem Jurastein und Arbeitsinsel samt schwenkbarer Dining Bar; ausgestattet mit breitem Cerankochfeld samt zwei Muldenlüftern (Gaggenau), Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler, Weintemperierschrank (alles Siemens) sowie einer Keramik-Doppelspüle; anschließende Speisekammer
- Drei Bäder mit Fenster, analog gestaltet mit sandfarbenen Naturstein-Bodenfliesen und Bisazza-Glasmosaik in verschiedenen Aqua-Tönen, ausgestattet jeweils mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und indirekter Beleuchtung, breitem Jura-Waschtisch einschl. Einsatzbecken (Villeroy & Boch), maßgeschreinertem Lärche-Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC, Handtuchwärmer und Unterputz-Radio; das Masterbad im Obergeschoss besitzt zusätzlich eine Badewanne
- Mögliches viertes Duschbad, derzeit als Küche in der Einliegerwohnung gestaltet, jedoch ursprünglich als Duschbad konzipiert
- Maßeinbauten: Garderobenschrank mit perfektem Innenleben und Beleuchtung, hohes Regal im Entree (beides Schreinerei Eham, Tegernsee)
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, 3-fach isolierverglast, innen weiß geölte Lärche, mit elektrischen Holzrollläden (teils ausstellbar), maßgefertigten Insektenschutzgittern und teils Lamellen-Schiebeläden
- Zentrale Wohnraumbe- und -entlüftungsanlage
- Unterputz-Radios in den Bädern, im Hauswirtschaftsbereich und in der Küche
- Finnische Klafs-Sauna mit farbiger Entspannungsbeleuchtung
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Garten, professionell gestaltet, aufwendig mit Jura-Sandstein terrassiert, mit mehreren lauschigen Sitzplätzen, Beleuchtung (teils per Bewegungsmeldern gesteuert), Regenwasser-Zisterne (ohne Pumpe) und wunderschöner Bepflanzung (Flieger, Obstbäume, Lavendel, Hortensien, Bambus, Gräser); „Panik“-Außenbeleuchtung per Knopfdruck schaltbar; Stromanschlüsse und Halterungen für elektrische Markisen auf zwei Terrassen vorbereitet
- Großer Gartenabstellraum mit regulärem und Starkstromanschluss sowie Beleuchtung
- Beheizbarer Outdoor-Pool (ca. 7,5 m x 3 m), beheizbar mittels Solarthermie, mit Folienauskleidung, Gegenstromanlage, automatischer Rollabdeckung und breitem Stufenzugang bzw. Ruhebereich, Pool-Technik von Swim-Tec
- Beheizbare Doppelgarage mit zwei funkgesteuerten Sektionaltoren, drei Starkstromanschlüssen, Wasseranschluss und zusätzlichen Stellflächen (beispielsweise für Fahrräder, ein drittes Auto oder ein kleines Boot)
- Vier Außenstellplätze
- Solarthermie-Anlage für die Pool-Beheizung und zur Warmwasserbereitung
- Leerrohre für Video-Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss im Haus

Objektbeschreibung

Nur wenige Gehminuten vom Ufer des Ammersees entfernt, präsentiert sich dieses ausgesprochen großzügige Einfamilienhaus in leichter Hanglage – so eröffnen sich traumhaft weite Panoramablicke über den See hinweg bis zum gegenüberliegenden Kloster Andechs. Neben atemberaubender Lichtfülle und Großzügigkeit prägt eine geschmackvolle, komfortable Ausstattung das Wohnen.

Im Jahr 2011/12 fand eine Kernsanierung statt, in deren Rahmen das Haus vollständig neu ausgebaut wurde. Ein Lift verbindet die Ebenen ab der Doppelgarage stufenfrei miteinander. Weiß geöltes Dielenparkett mit Fußbodenheizung, eine Schreinerküche, eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage, eine Sauna und eine Solarthermie-Anlage werden durch viele weitere Annehmlichkeiten ergänzt.

Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 342 m², ergänzt durch eine attraktive, helle 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Außenzugang, die sich dank einer Verbindungstür auch dem Haus zuschlagen lässt. Ein absolutes Highlight ist der professionell angelegte Garten, der sich in Terrassenform den Hang hinaufzieht und eine atemberaubende Aussicht bietet. Ein Pool mit Gegenstromanlage sorgt für Erfrischung und sportliche Aktivität. Komplettiert wird dieses äußerst reizvolle Domizil durch eine Doppelgarage mit zusätzlichen Abstellflächen, zum Beispiel für ein Boot.

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

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

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen





