

86938 Schondorf am Ammersee

Gehobenes Familiendomizil in privilegierter Lage zwischen Natur und See



Kaufpreis
2.100.000 €

Wohnfläche
221 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.100.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Erdwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Zustand

Baujahr	2009
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2020

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2009
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Erdwärme
Energieverbrauchskennwert	23.4

Objekt-Titel

Gehobenes Familiendomizil in privilegierter Lage zwischen Natur und See

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
DVWTDMSMW
.....

Objekt-Nr.:
HS 1661
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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. 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 4000 Einwohnern eine familienfreundliche Infrastruktur und ein intaktes Sozialleben.

Das freistehende Einfamilienhaus liegt eingebettet in einem absolut ruhigen, gepflegten 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. Die Grundschule und das 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.

Ausstattungs-Beschreibung

- 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 2024), XXL-Kühlschrank (Liebherr, neu 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 frei stehender Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche, Doppel-Waschtisch samt zwei Aufsatzbecken (Villeroy & Boch) und maßgeschreinertem 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 Kassetten Türen mit modernen Edelstahl-Beschlägen
- Kunststofffenster, 3-fach isolierverglast, größtenteils mit maßgefertigten Insektenschutzgitter ausgestattet
- Elektrische Rollläden
- Maßgefertigte Plissees in mehreren Räumen
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage (Siedle)
- Granderwasser-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 zum Eigenverbrauch
- Hofschiebetor (Hörmann)

Objektbeschreibung

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.

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



