

Exposé

Einfamilienhaus in Dießen am Ammersee

Licht - Raum - Lebensqualität - Architektenhaus für Ihre Familie in Dießen am Ammersee



Objekt-Nr. OM-311497

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.960.000 €**

86911 Dießen am Ammersee
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahmedatum	01.07.2025
Grundstücksfläche	680,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	248,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	19,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das individuell vom Architekten geplante Einfamilienhaus wurde im Jahr 2005 in massiver Ziegelbauweise erstellt.

Der Keller/UG ist als weiße Wanne ausgeführt.

Durch die Hanglage konnten die beiden südöstlichen Räume (Arbeiten/Fitness, Hobby) im UG mit großen Terrassentüren gestaltet werden und haben somit direkten Zugang zur eigenen Terrasse und in den Garten. Der ursprüngliche UG Lagerraum wurde zu einem optisch sehr ansprechenden Wellnessraum umgebaut. Integriert wurden eine finnische Sauna der Marke Tylö mit Infrarotstrahlern sowie eine kombinierte Dusche / Dampfbad der Marke RepaBad. Zusätzlich wurden individuelle Schreinerreinbauten für Waschtisch und Schränke angefertigt.

Der Indoor-Wellnessbereich wird ergänzt durch einen Whirlpool der Marke Armstark im Außenbereich.

Im EG befindet sich ein großer Eingangsbereich mit schreinergefertigten Einbauschränken. Der offene Koch- / Ess- und Wohnbereich besticht durch seine hellen, großen und raumhohen Fensterflächen. Hier bietet sich ein traumhafter Rundumblick mit Lichteinfall aus allen 4 Himmelsrichtungen. Früh morgens kann man vom Essplatz den Sonnenaufgang über dem Kloster Andechs bewundern. Abends aus dem Wohnzimmer das Abendrot über dem Dießener Münster.

Im OG befinden sich 4 Schlafräume, ein großes Bad mit Badewanne, Dusche, WC und der kleine Heizraum mit der Gastherme. Das OG Bad ist ebenfalls großzügig mit Schreiner-Einbauschränken ausgestattet.

Der Dachstuhl wurde als offener Holzbalken-Sichtdachstuhl ausgeführt.

Von Bad, Elternschlafzimmer und überdachtem OG-Balkon haben Sie Seeblick zum Ammersee.

Auf jeder Etage finden sich großzügige Terrassenflächen, so dass je nach Sonnenstand immer das passende Plätzchen zu finden ist.

Das Haus verfügt über eine sehr hochwertige Ausstattung und befindet sich in einem äußerst sorgfältig gepflegten Zustand.

Ausstattung

- Raumhöhe im EG 2,72m
- OG offener Holz-Sichtdachstuhl
- Parkettfußböden geölt oder gewachst in allen Schlafräumen + Wohnen/Essen/Küche + Arbeiten + Fitness Hobby
- Fliesen Feinsteinzeug in den Fluren
- Einbauküche mit Miele + Gaggenau Küchengeräten
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- helle, weite Blickachsen im EG durch große Fensterfronten in alle 4 Himmelsrichtungen
- UG Wellness-Bad mit finnischer Sauna + Infrarotstrahlern und separates Dampfbad / Dusche
- Außenwhirlpool der Marke Armstark auf schöner Holzterrasse mit anschaulicher Überdachung
- Gartenanlage vom Landschaftsgärtner angelegt mit Natursteinmauer und Quellbrunnen
- Doppelgarage mit elektrischem Tor

- großer Carport Nutzhöhe 3,8m für Wohnmobil oder Boot - mit zwei elektrischen Toren
- weiterer PKW Stellplatz ebenfalls mit separatem elektrischen Tor
- Holzfenster mit 2-fach Wärmeschutzverglasung
- Wandheizkörper in allen Räumen
- Bäder im OG und UG zusätzlich mit Handtuchheizkörpern und Fußbodentemperierung
- LAN und TV Anschlüsse in den meisten Räumen
- Waschküche mit 3 Maschinenplätzen
- umfangreiche Schreiner-Einbauschränke in allen Etagen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Zum Schutz der Privatsphäre sind Besichtigungen nur bei bestätigter Bonität möglich.

Alle m² sind ca.-Werte auf Grundlage des Genehmigungsplanes.

Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird bei Besichtigung vorliegen.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt zentral in einer 30-er Zone im Markt Dießen am Ammersee.

Zum Seeufer sind es fußläufig ca. 700m.

Mehrere Kindergärten, Grundschule, Mittelschule, Realschule und das Ammersee-Gymnasium sind ebenfalls alle mit maximal 10 Minuten Fußweg zu erreichen.

Ebenso im Ort erreichbar viele Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte, ÖPNV.

Freizeitmöglichkeiten bieten sich z.B. am Seeufer durch die örtlichen Segelclubs, Boot- und Tretbootverleihe oder das Standbad St. Alban und Strandbad am Seehotel, Fußballverein, Turnvereine, Tennis, Reitsport, Kino Schwimmbad.

Zudem laden eine Vielzahl von Spazier- und Wanderwege sowie Radstrecken im wunderschönen Dießener Umland zur Erkundung ein.

Direkte Zugverbindung von Dießen z.B. nach Weilheim - Garmisch oder auch München und Augsburg

Entfernungen mit dem PKW nach

München ca. 50 km

Landsberg 24 km

Weilheim 16 km

Herrsching (S-Bahn Anschluss nach München) 14km

Garmisch-Partenkirchen ca. 60 km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hauseingang



Südterrasse mit Sonnensegel

Exposé - Galerie



Whirlpool



Ostansicht

Exposé - Galerie



Terrasse im UG



Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche mit offenem Esszimmer

Exposé - Galerie



Regenfalldusche mit Dampfbad



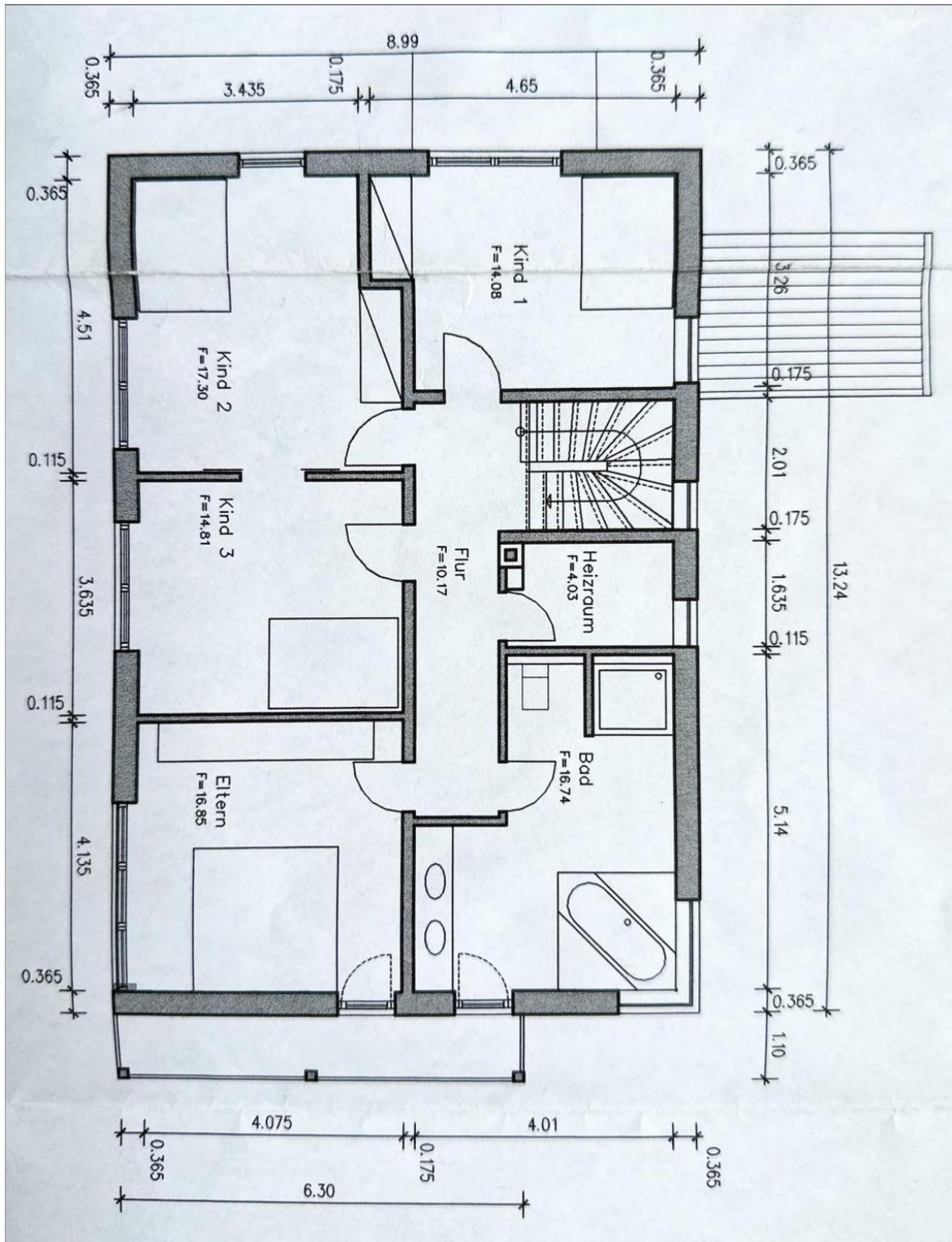
Sauna mit Infrarotstrahlern

Exposé - Galerie



Nachtansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

